

REVISÃO DO



PLANO DIRETOR

FLORIANÓPOLIS



CADERNO 02.13:
CAMPECHE

DIAGNÓSTICO PRELIMINAR DISTRITAL



PREFEITURA DE
FLORIANÓPOLIS



VAMOS PLANEJAR FLORIPA JUNTOS

Quem mora em Florianópolis, vê que a cidade está em constante crescimento. Isso é muito bom! Mas todo desenvolvimento precisa ser planejado. Temos grandes desafios de mobilidade, estruturas públicas de lazer, habitação social, invasões em áreas de preservação e tantos outros que necessitam ser superados.

Todos os dias, milhares de pessoas precisam percorrer longas distâncias para realizar suas atividades, outras desistem de morar aqui ou moram de forma irregular por conta do alto preço dos imóveis e da baixa oferta de habitação popular e áreas de preservação são constantemente ameaçadas com invasões.

Muitos desses problemas acontecem porque a cidade tem um Plano Diretor que não conversa com as necessidades da população. Apoiado em ampla equipe técnica, de diversos setores da Prefeitura, o município está propondo a revisão do Plano. A partir de 13 audiências públicas realizadas nos distritos e mais uma ao final, além de uma consulta pública, queremos permitir ampla participação para a construção de uma proposta.

A adequação do Plano é o primeiro passo para buscar o equilíbrio para que tenhamos bairros completos que respondam a necessidades dos seus moradores, tornando a cidade mais democrática, inteligente e inclusiva. Isso passa pela contribuição de vários setores da sociedade e também pela sua. Analise o material disponível, compareça à audiência do seu distrito e ajude a construir uma cidade cada vez mais melhor.

Topázio Neto
Prefeito de Florianópolis

COMISSÃO MULTIDISCIPLINAR DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Coordenação Geral

Carlos Leonardo Costa Alvarenga (Advogado)

Coordenador Geral

Alexandre Felix (Geógrafo)

Secretário Executivo

Tatiana Filomeno (Arquiteta e Urbanista)

Coordenação Institucional

Eliza Della Barba (Jornalista)

Coordenação de Comunicação Institucional

Vanessa dos Santos Costa (Secretariado Executivo)

Secretaria Institucional

Coordenação Técnica

Cibele Assmann Lorenzi (Arquiteta e Urbanista)

Coordenação Técnica Geral

Kaliu Teixeira (Geógrafo)

Coordenação Técnica de Gestão Territorial

Ivanna Carla Tomasi (Arquiteta e Urbanista)

Coordenação Técnica de Desenvolvimento Urbano

Beatriz Campos Kowalski (Advogada, Administradora)

Coordenação Técnica Ambiental

Karoline da Silva (Advogada)

Coordenação Técnica Jurídico-Legislativa

Equipe Técnica Multidisciplinar:

Bianca Ana Coelho (Arquiteta e Urbanista)

Maurício Back Westrupp (Engenheiro Civil)

Elisa de Oliveira Beck (Arquiteta e Urbanista)

Pedro Jablinski Castelhana (Arquiteto e Urbanista)

Maíra Mesquita Maciorowski (Arquiteta e Urbanista)

Rodrigo Lapa (Arquiteto e Urbanista)

Thales Augusto Pereira Nunes (Engenheiro Civil)

Júlia Ceccon Ortolan (Arquiteta e Urbanista)

Júlia Silveira Paegle (Engenheira Civil)

Kelly Cristina Vieira (Assistente Social)

Bruno Palha (Geógrafo)

Bruno Vieira Luiz (Engenheiro Sanitarista e Ambiental)

Tiago José Schmitt (Engenheiro Civil)

Rafael Henrique Rodrigues da Silva (Economista)

Comissão Multidisciplinar de Revisão do Plano Diretor (CMRPD), nomeada através do Decreto N. 23.875, de 11 de maio de 2022 e Decreto N. 23.907, de 24 de maio de 2022. Integra contribuições de técnicos e profissionais de outras Secretarias do Município.

COMISSÃO MULTIDISCIPLINAR DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Conselho Executivo

Michel de Andrado Mittmann | **Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana**

Juliano Richter Pires | **Secretaria Municipal de Turismo, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico**

Carlos Araújo Gomes | **Secretaria Municipal de Segurança Pública**

Nelson Mattos Júnior Gomes | **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano**

Rafael de Lima | **Gabinete do Prefeito**

Aline Cabral Vaz | **Superintendência de Comunicação**

Carlos Alberto Justo da Silva | **Secretaria de Saúde**

Mauricio Fernandes Pereira | **Secretaria de Educação**

Guilherme Pereira de Paulo | **Secretaria do Continente e Assuntos Metropolitanos**



POR QUE ALTERAR O PLANO DIRETOR?

pela efetivação das diretrizes do plano

Florianópolis não é mais a mesma que há dez anos. Por isso, muitos pontos do atual Plano Diretor já não se encaixam mais na cidade e impedem que ela se desenvolva. Com a revisão do Plano Diretor, será possível atualizar a legislação de acordo com as necessidades atuais da população, levando em consideração as carências e potencialidades de cada distrito. Além disso, a revisão do Plano se faz necessária pois muitas de suas diretrizes e propostas não se efetivaram nesses anos e a lei precisa de um aprimoramento para que a cidade prevista no Plano se torne realidade. A operação da lei atual vem demonstrando fragilidades, tanto por não melhorar a qualidade de vida nos bairros quanto por apresentar erros e incongruências que dificultam sua aplicação, gerando insegurança para os moradores e empreendedores de Florianópolis. Ainda, essas inconsistências dificultam e atrapalham o serviço público, tornando-o lento e custoso.

É importante que a população participe efetivamente da construção da revisão, dando sugestões para as alterações necessárias de acordo com as necessidades de cada distrito através da consulta pública e das audiências distritais. Sendo assim, o processo de revisão do Plano Diretor está sendo retomado, com início das audiências públicas nos distritos, a consulta pública e uma audiência final. Após essas etapas, será feita a compilação dos resultados das audiências e o envio, juntamente com o documento das propostas, para o Conselho da Cidade, que fará a apreciação. Após apreciado, o documento será protocolado pelo Prefeito de Florianópolis na Câmara Municipal.



1. Garantir a efetivação dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor



2. Fortalecer o planejamento e a gestão territorial



3. Promover bairros e cidade mais eficientes, inteligentes e sustentáveis;



4. Conservar as áreas de preservação permanente



5. Promover a geração e valorização de espaços públicos



6. Criar as condições para uma mobilidade sustentável



7. Favorecer as moradias de interesse social



8. Garantir a segurança jurídica e o equilíbrio econômico

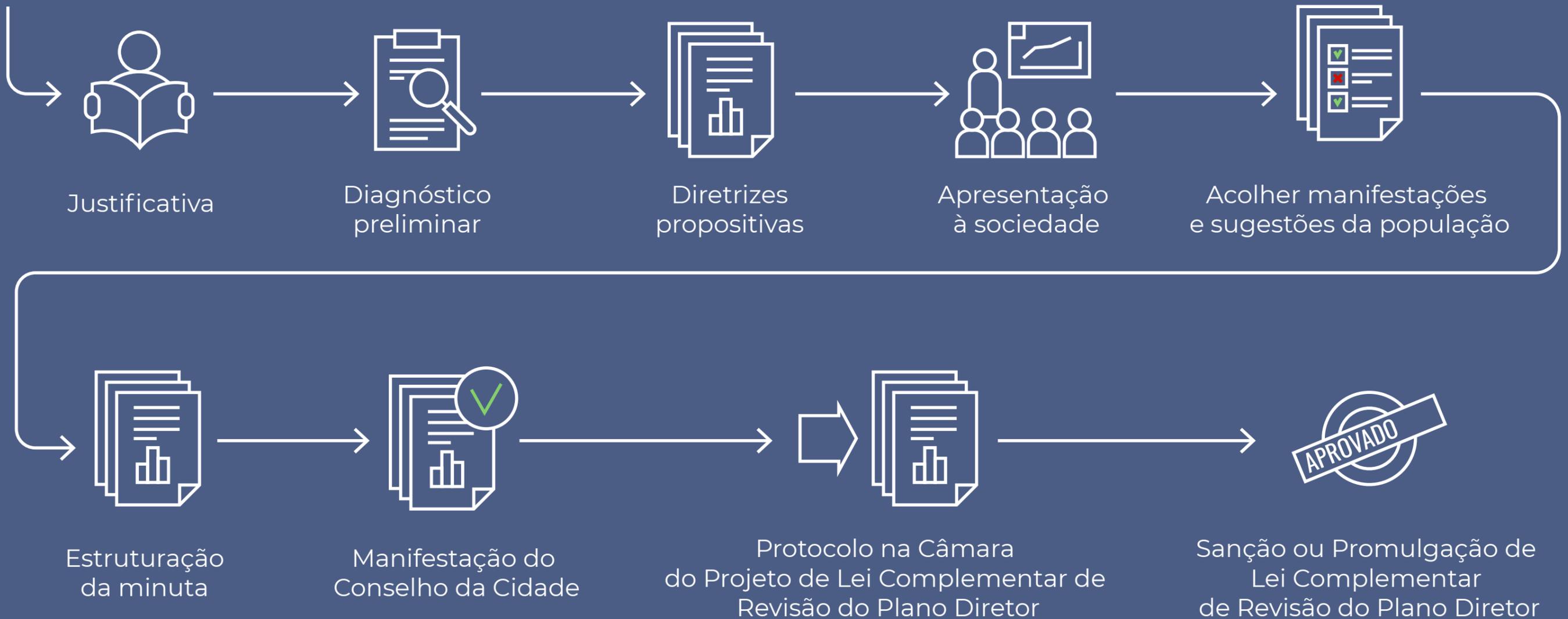


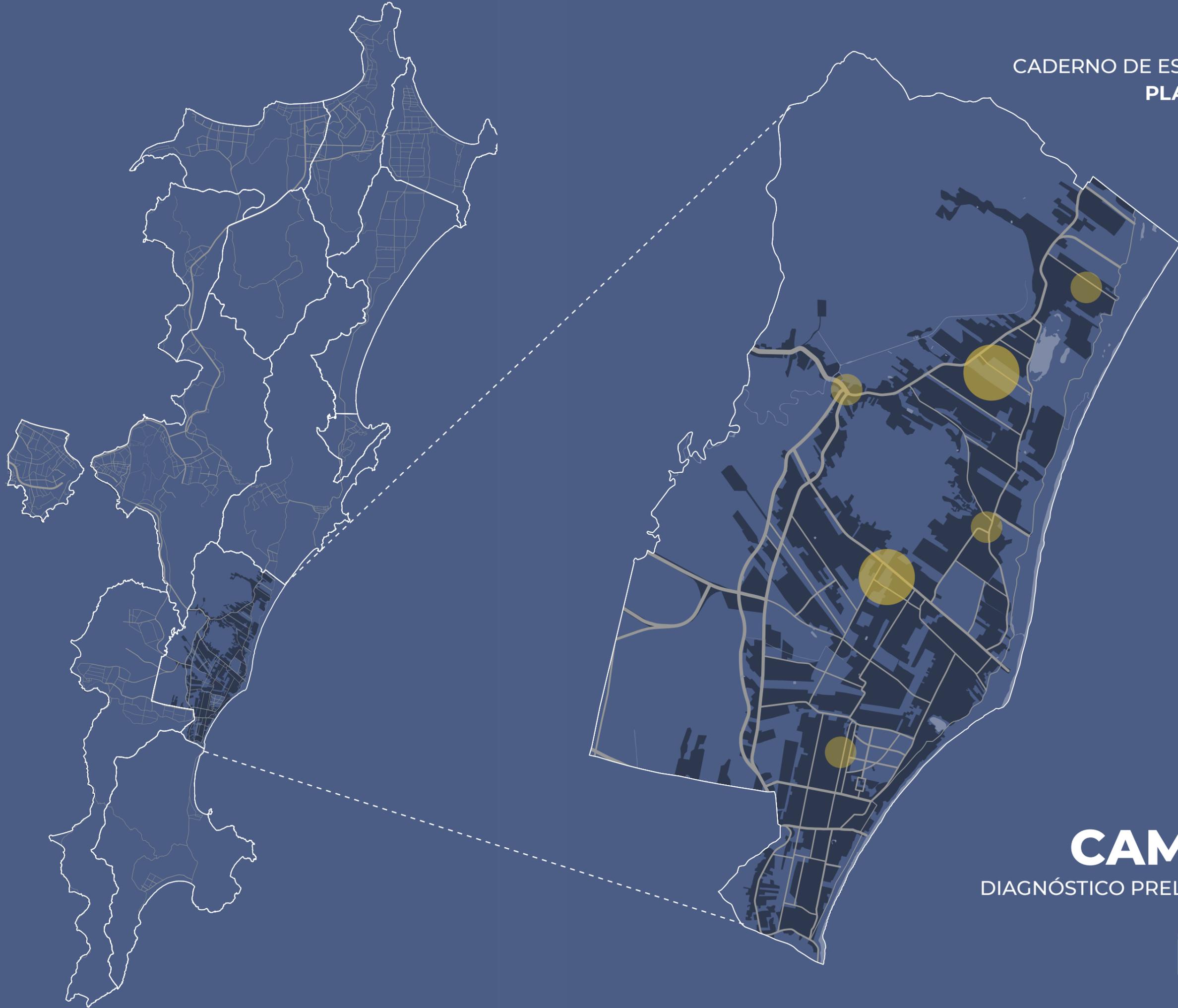
9. Valorizar a arquitetura sustentável e de qualidade



10. Promover a inclusão social e redução de desigualdades

FLUXOGRAMA DO PROCESSO DE REVISÃO





CAMPECHE

DIAGNÓSTICO PRELIMINAR DISTRITAL



DIAGNÓSTICO PRELIMINAR DO CAMPECHE

Sobre este caderno

O presente documento dispõe de um diagnóstico territorial multitemático e detalhado das divisões administrativas do município: os Distritos. Florianópolis possui uma divisão interna de 12 distritos, sendo que um deles é subdividido em Continente e Insular, totalizando na prática 13 divisões.

Buscando apresentar uma leitura qualificada que expresse a realidade e a especificidade de cada local, neste caderno foram compiladas análises técnicas de diferentes temas como estrutura e morfologia urbana, uso e ocupação do solo, áreas naturais, infraestrutura, mobilidade e desenvolvimento urbano. As análises foram realizadas por uma equipe multidisciplinar composta por geógrafos, arquitetos e urbanistas, engenheiros e outros profissionais, no âmbito da Comissão Multidisciplinar de Revisão do Plano Diretor (CMRPD), instituída por meio do Decreto Municipal n. 23.875/2022.

O retrato da cidade real apresentado é também analisado sob a ótica do Plano Diretor vigente, a Lei Complementar Municipal n. 482/2014. Dessa forma, ficam demonstradas atuais fragilidades e alguns direcionamentos para qualificar o processo de revisão em curso. O objetivo principal deste documento é balizar e compartilhar com a sociedade as leituras do território realizadas pelo poder público municipal, criando uma base sólida de conhecimento para a construção coletiva de propostas e cenários futuros da cidade de Florianópolis.

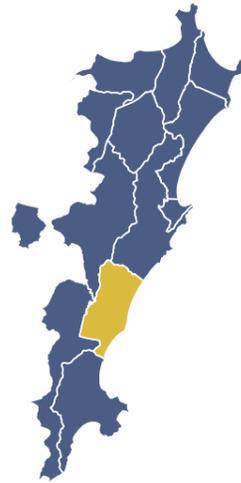
INTRODUÇÃO E APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO	04
ASPECTOS NATURAIS RELEVANTES	06
ASPECTOS URBANÍSTICOS	08
Uso e ocupação do solo	10
Mobilidade	35
Equipamentos urbanos e comunitários	43
Infraestrutura urbana	46
Paisagem e patrimônio	48
ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS	50

01

INTRODUÇÃO E APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

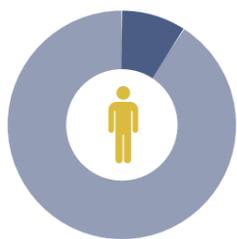
Localização

O distrito do Campeche está localizado na porção leste da região Sul do Município de Florianópolis, entre as praias da Joaquina e da Armação, o distrito ocupa grande parte da maior planície da cidade com relevante valor histórico, cultural e turístico, representando uma centralidade de escala local e regional.



Dados Gerais Socioeconômicos

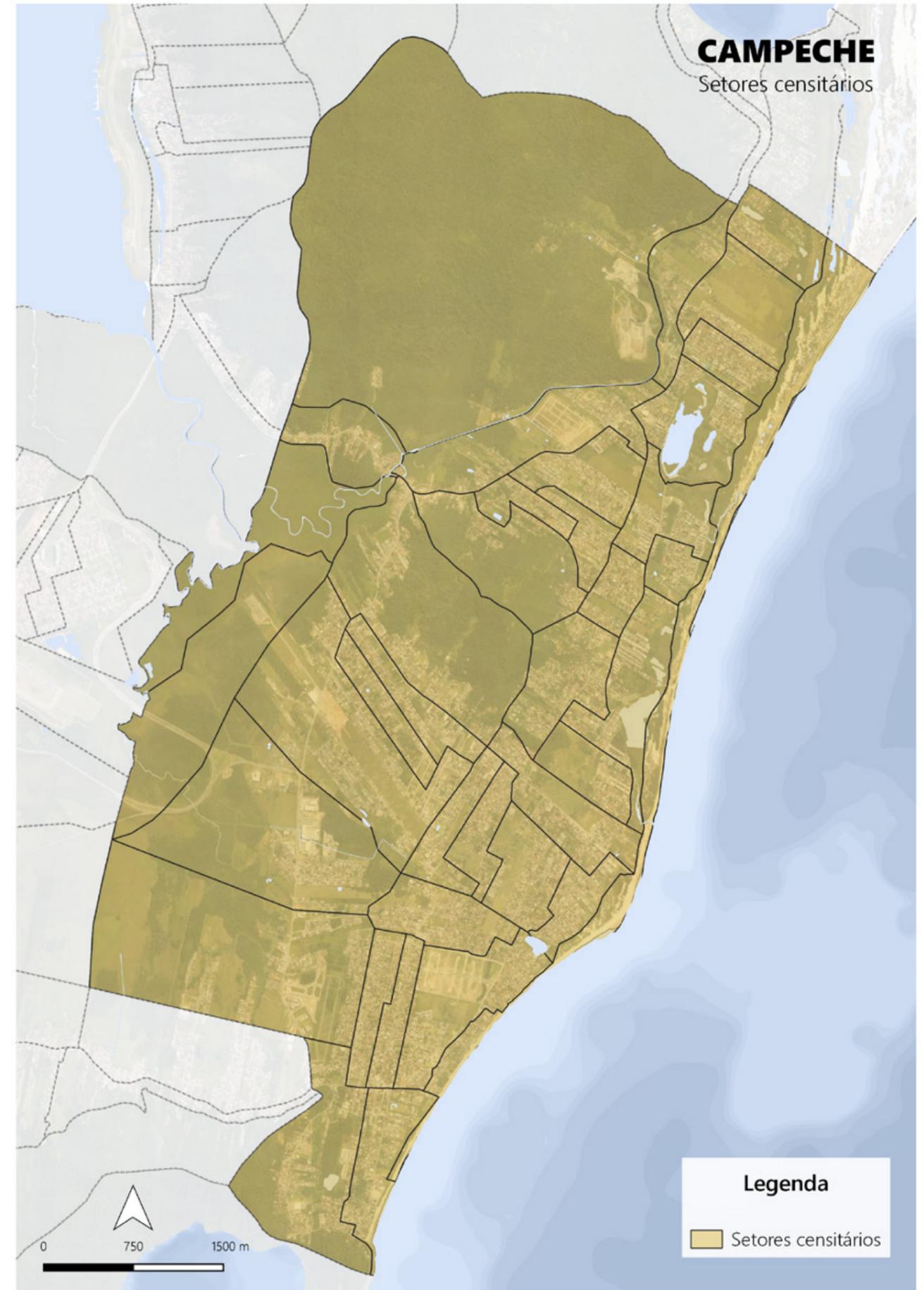
O distrito possui população de aproximadamente 30 mil habitantes (IBGE, 2010), comporta atualmente 17.838 unidades residenciais (PMF, 2022), que representam, respectivamente, 7,11 e 8,32% da densidade populacional de Florianópolis. As atividades econômicas são majoritariamente as de comércio e serviços, o distrito possui atualmente 416 mil metros quadrados de estabelecimentos não residenciais (PMF, 2022), representando 5,64% do total de área construída dos estabelecimentos do município. Percebe-se portanto um aumento populacional não acompanhado proporcionalmente pelo aumento de estabelecimentos não habitacionais.



■ distrito ■ florianópolis

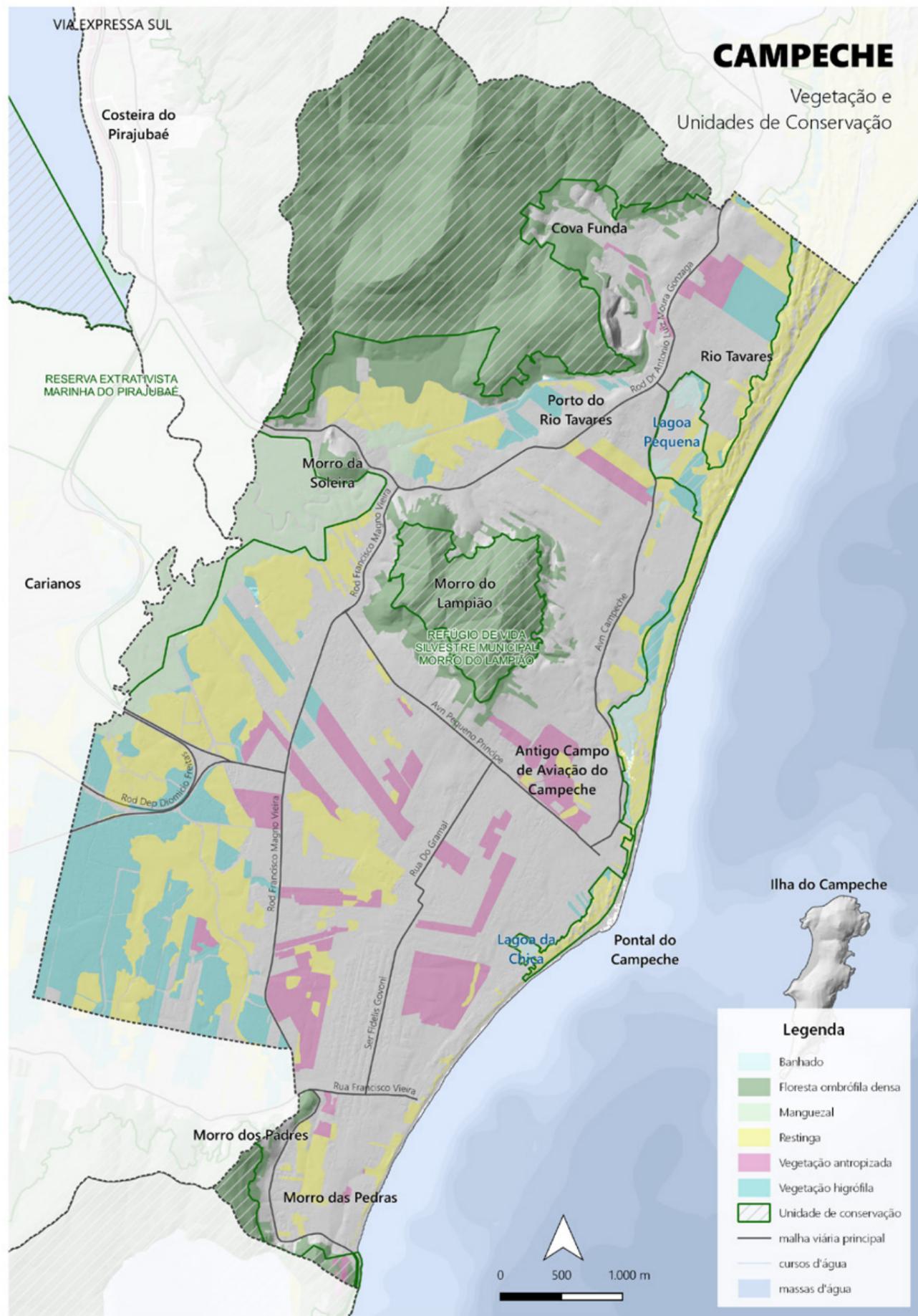
Limites Territoriais

As análises a serem realizadas nesta etapa implicam em diferentes escalas a depender do aspecto abordado. Os limites do distrito estão delimitados no mapa ao lado e englobam 38 setores censitários, fazendo divisa ao norte com o distrito da Lagoa da Conceição, ao oeste com os distritos Sede Insular e Ribeirão da Ilha e ao Sul com o distrito do Pântano do Sul.



02

ASPECTOS NATURAIS RELEVANTES



CAMPECHE

Vegetação e Unidades de Conservação

O Distrito do Campeche abriga patrimônio ecológico, paisagístico e cultural de grande relevância para o Município de Florianópolis, externando o especial desafio da efetiva gestão de seus remanescentes de Mata Atlântica, abrigos de rica biodiversidade, mananciais hídricos, geosítios e patrimônio histórico e arqueológico.

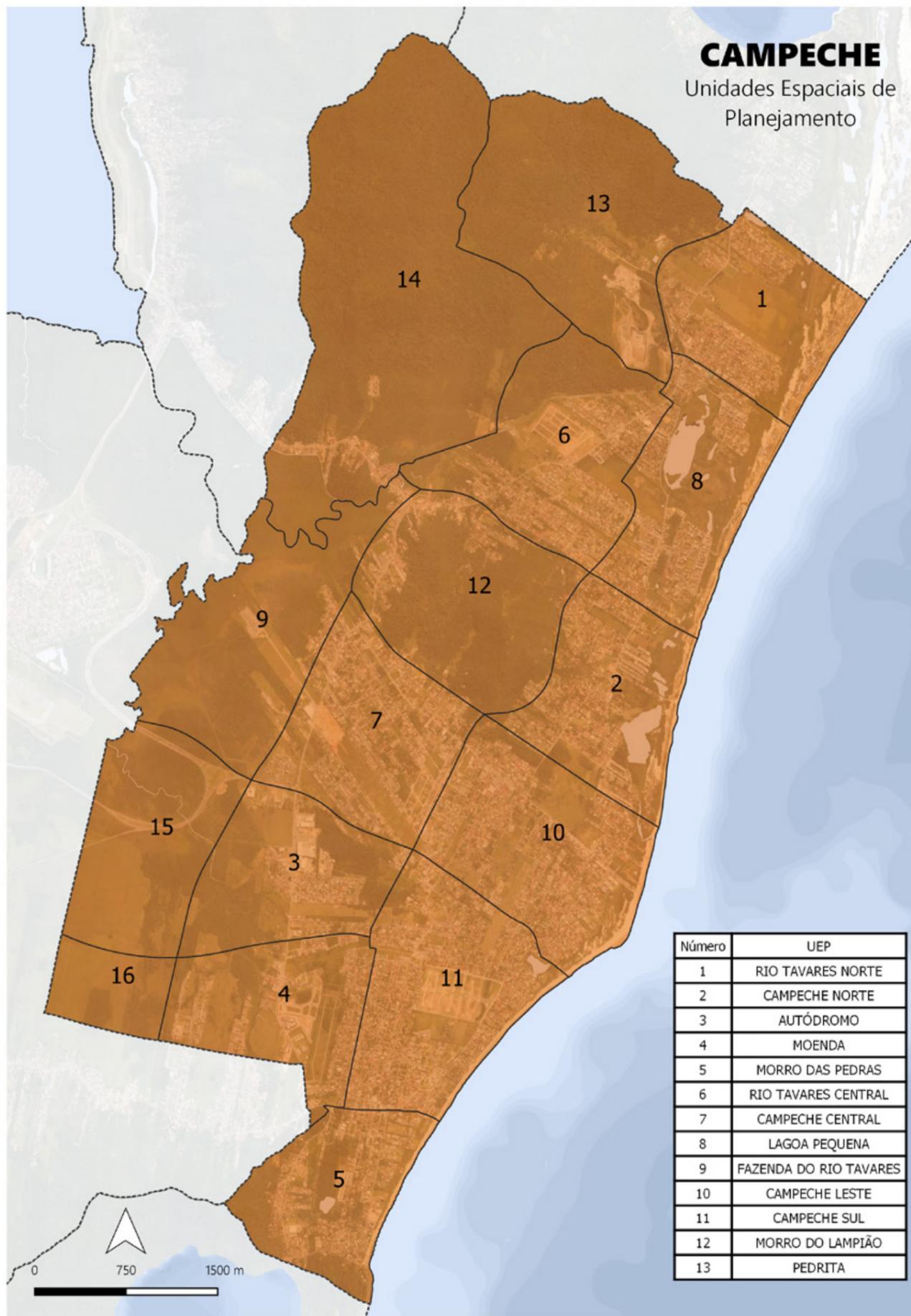
A Planície do Campeche, maior área plana sedimentar da Ilha de Florianópolis, é abastecida por Recursos Hídricos superficiais e subterrâneos. Os Recursos superficiais contemplam os mananciais da Bacia Hidrográfica do Rio Tavares, as lagoas Pequena e da Chica, o Manguezal do Rio Tavares e o Manguezal da Tapera. Já o subterrâneo contempla a Bacia Hidrogeológica do Campeche, sendo esta a maior superfície de absorção de água da Ilha de Santa Catarina.

Entre os recursos naturais, cita-se ainda a predominância de solo arenoso, dunas com restingas e áreas alagadas e a presença dos Morros do Lampião, da Costeira, da Tapera e das Pedras. Além de trilhas e sítios arqueológicos, o Distrito engloba a Ilha do Campeche, espaço de especial interesse ambiental e turístico.

No que concerne às unidades de conservação, contempla áreas do Parque Natural Municipal do Maciço Costeira, o Parque Natural Municipal das Dunas da Lagoa da Conceição, ampliado em 2018 para incorporar toda a praia do Campeche, bem como o Refúgio de Vida Silvestre Municipal Morro do Lampião e, em âmbito federal, a Reserva Extrativista Marinha do Pirajubaé.

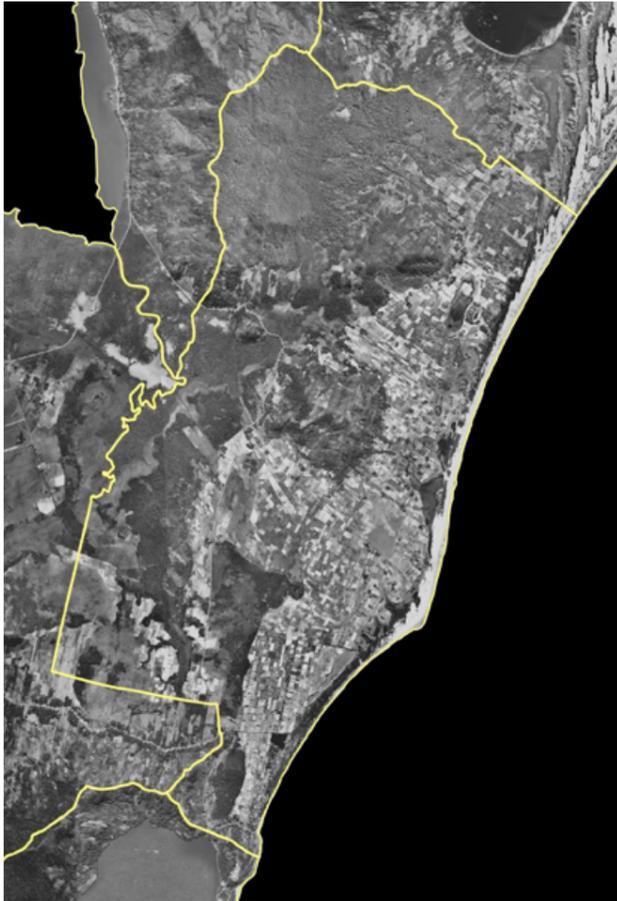
03

ASPECTOS URBANÍSTICOS

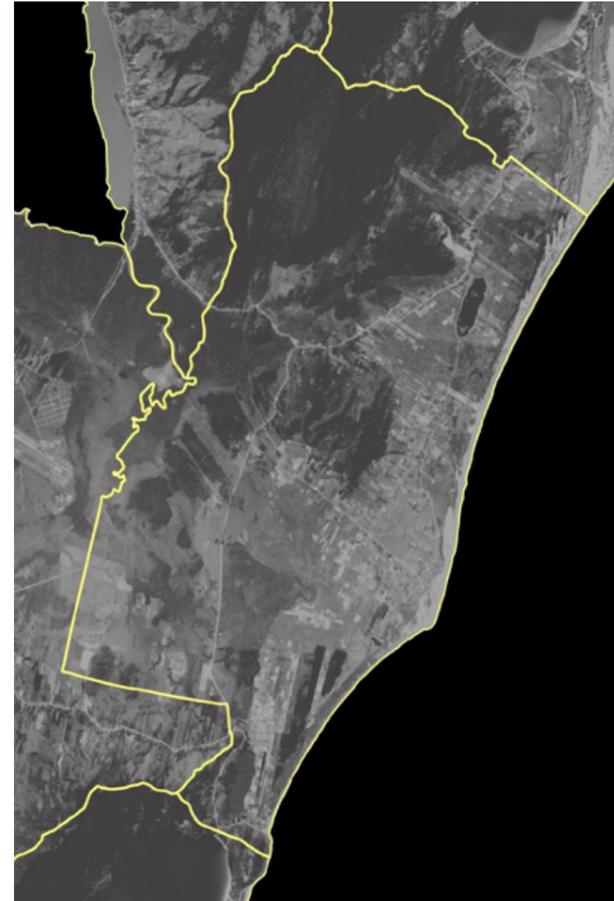


Localizado na porção sudeste da ilha, entre as praias da Joaquina e da Armação, o distrito de Campeche ocupa grande parte da maior planície da cidade, tem extensão territorial de 3.079.272 ha e estão incluídos no distrito as localidades do Campeche, Rio Tavares e Morro das Pedras, delimitado por 16 Unidades Espaciais de Planejamento e 38 setores censitários, conforme o mapa ao lado.

1957



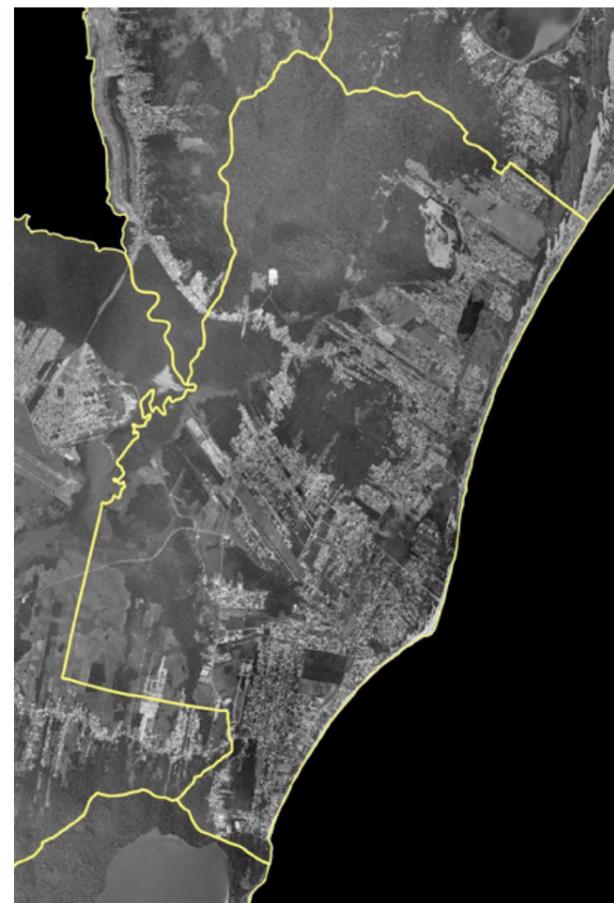
1977



1994

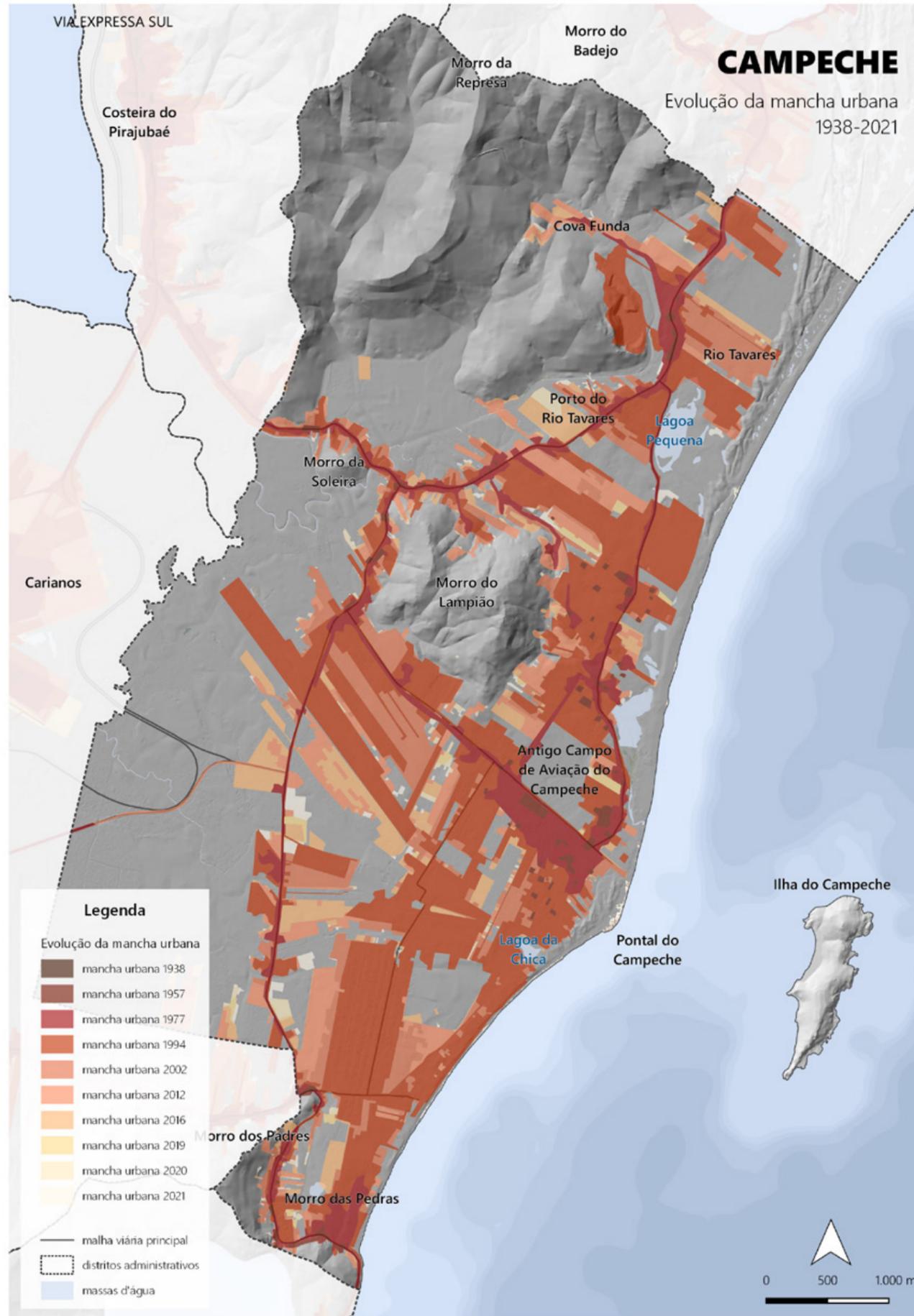


2012



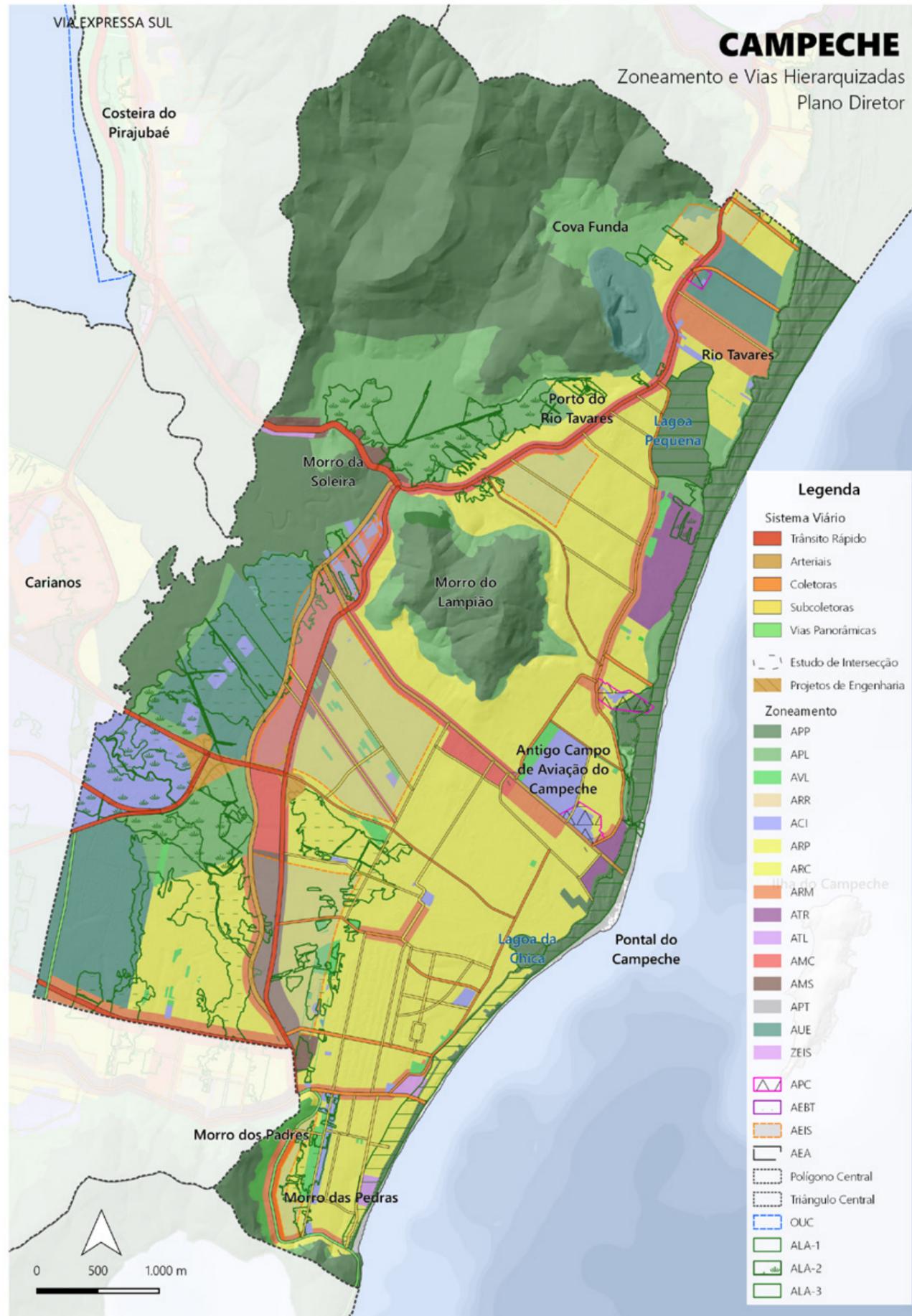
Evolução urbana

O distrito do Campeche, diferente dos distritos ao Norte da ilha que iniciaram a expansão urbana no início da década de '70, ainda manteve a característica tradicional com atividades de agricultura e pesca, a partir da década de 80, com a chegada de novos moradores ao município e a existência de terras ociosas na região (não mais utilizadas para agricultura), inicia-se a expansão urbana do distrito. As imagens aéreas históricas representam bem a atividade rural anterior a 1977 a expansão urbana ocorrida a partir da imagem de 1994.



Evolução urbana

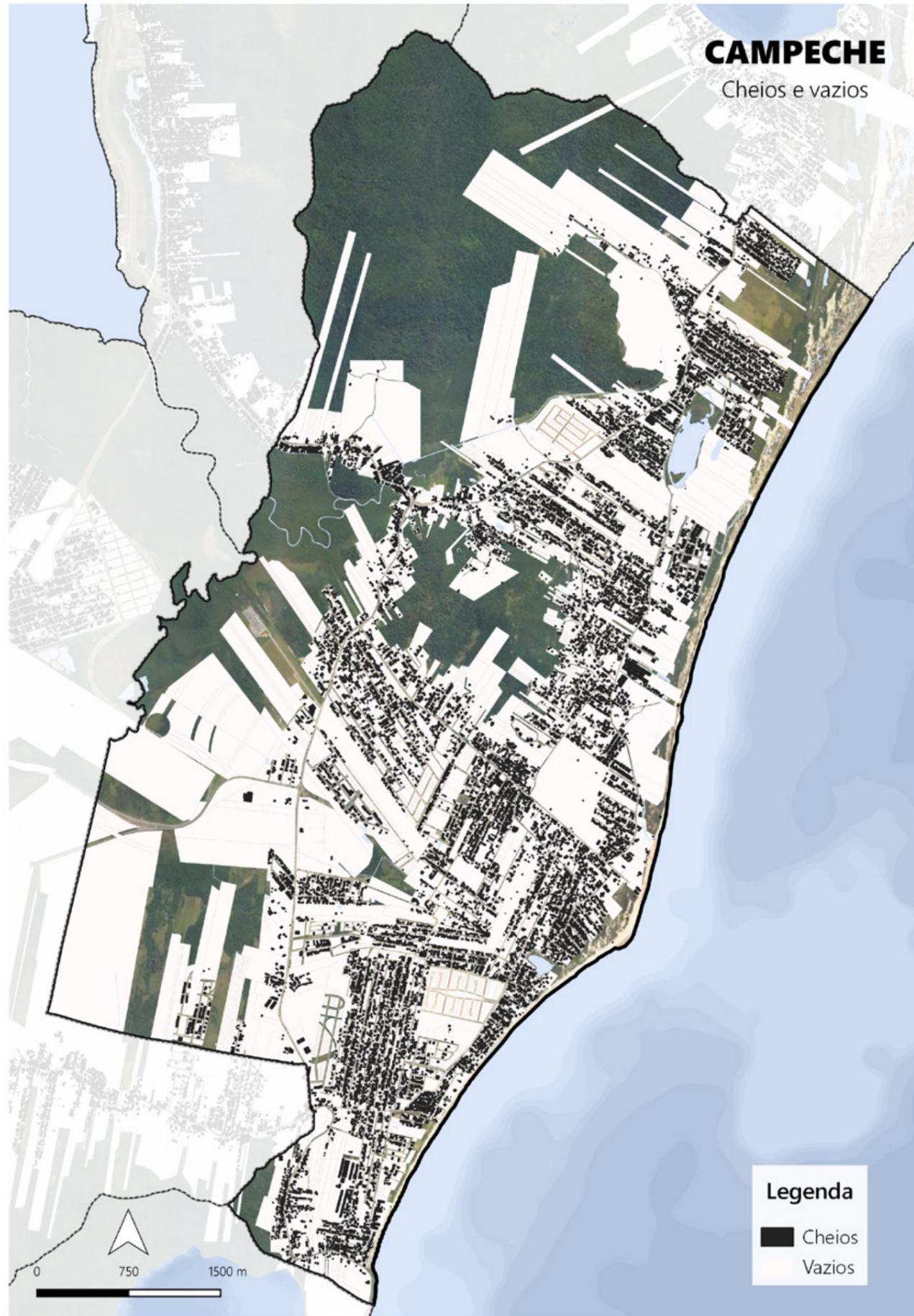
O mapa ao lado demonstra a evolução da mancha urbana no distrito, onde fica evidenciado que após o início de expansão ocorrida na década de 80, o distrito teve uma explosão demográfica entre os anos 2000 e 2010.



Uso e ocupação territorial

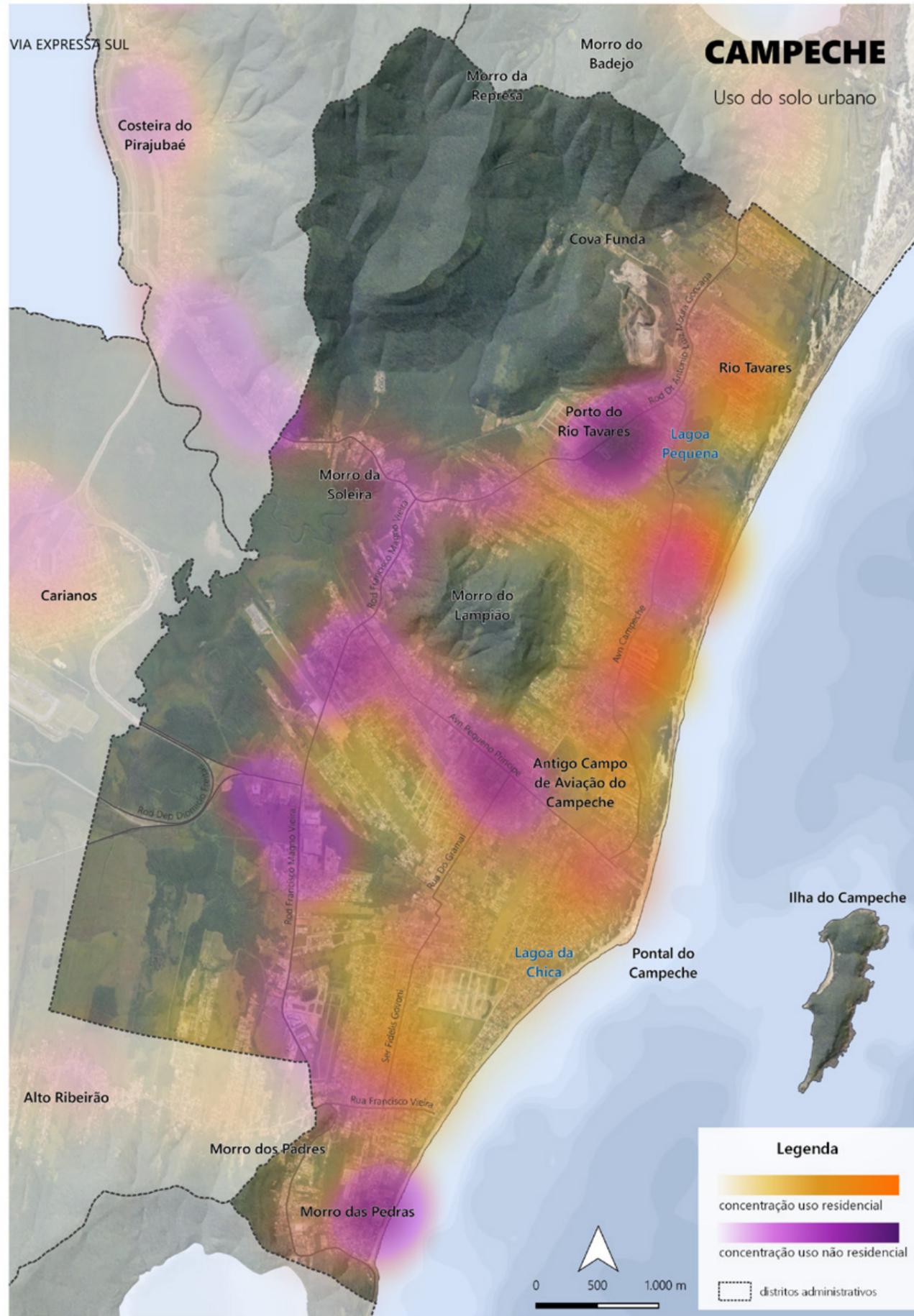
A análise do uso e ocupação territorial do Distrito do Campeche inclui os zoneamentos presentes na legislação vigente, a relação entre espaços edificados e não edificados, a dinâmica entre usos residenciais e não residenciais existentes e o processo de verticalização do Distrito.

Os zoneamentos instituídos pela LCM n.482/2014 estabelecem usos mistos (AMC, ARM e AMS) nas vias estruturantes do distrito (SCs 405 e 406, Av. Pequeno Príncipe e Av. Campeche) e usos predominantemente residenciais (ARP) no restante do distrito, além de áreas destinadas à expansão urbana de médio e longo prazo (AUE) localizadas ao oeste do distrito junto ao distrito do Ribeirão da Ilha. Quanto aos pavimentos a legislação estabelece predominantemente gabarito de 2 pavimentos, com exceção das áreas zoneadas como AMS que possuem gabarito de 3 pavimentos, representando baixa densificação ao distrito.



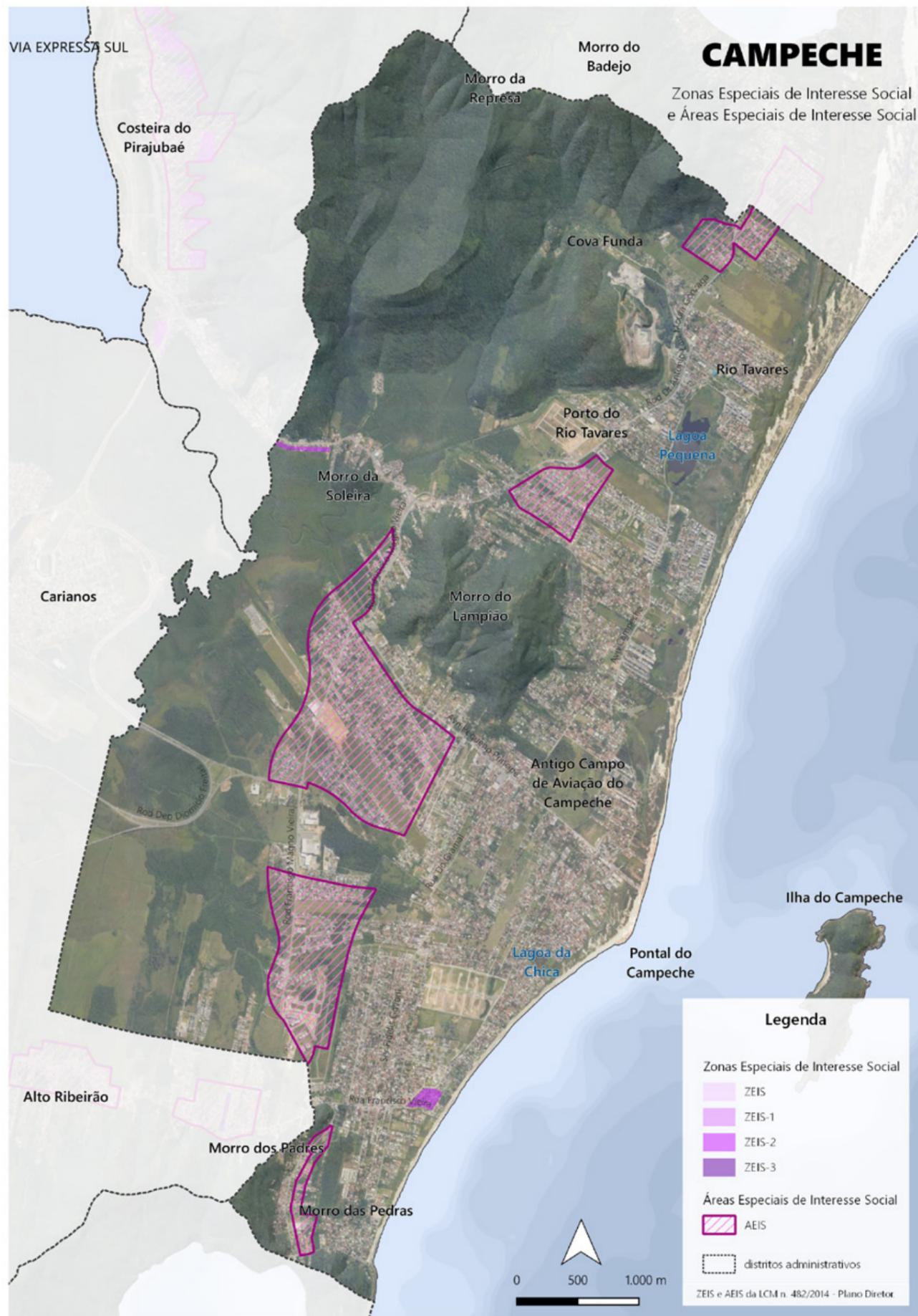
Uso e ocupação territorial

O mapa de cheios e vazios expressa diferenças significativas nas formas de ocupação do distrito, o que se relaciona diretamente com o contraste entre os períodos de ocupação e os níveis de irregularidade fundiária.



Uso e ocupação territorial

Os levantamentos de usos existentes demonstram centralidade de usos não residenciais predominantemente na Av. Pequeno Príncipe e nas SCs 405 e 406. O mapa ao lado apresenta os usos presentes no distrito e sua distribuição no território.



Habitação de Interesse Social - ZEIS e AEIS

As Áreas de Interesse Social- AIS são as áreas ocupadas irregularmente por assentamentos de baixa renda, que se caracterizam por sua precariedade habitacional, urbanística e da titularidade da posse de terra, bem como por necessidades de ações de desenvolvimento social. No estudo realizado no ano de 2006 (COBRAPE, Estudo para Hierarquização de Assentamentos Subnormais) foram mapeadas 64 Áreas de Interesse Social no município, rebatidas no Plano Diretor (Lei Complementar nº 482/2014) como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), com exceção das AIS que foram ou devem ser totalmente reassentadas por situação de risco.

De acordo com a definição do Plano Diretor, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são as parcelas urbanas, delimitadas no mapa de zoneamento, destinadas para moradia da população de interesse social e sujeitas às regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, nas quais predominem as seguintes condições: I - famílias com renda igual ou inferior a três salários mínimos; II - uso residencial;

III - existência de habitações rústicas e/ou improvisadas, com baixa qualidade dos materiais; IV - existência de moradias com adensamento habitacional excessivo e pela coabitação não voluntária; V - ocupações irregulares caracterizadas por loteamentos clandestinos e áreas de invasões; e VI - inexistência ou precariedade de infraestrutura urbana e comunitária". O Plano Diretor estabeleceu três classificações para as ZEIS: ZEIS 1 - os assentamentos consolidáveis ocupados espontaneamente por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas onde não há restrição legal ou técnica à ocupação, destinadas, prioritariamente a ações de regularização fundiária; ZEIS 2 - os assentamentos consolidáveis ocupados espontaneamente por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas onde há restrição legal ou técnica à ocupação, podendo ser destinadas a ações de regularização fundiária; e ZEIS 3 - os empreendimentos habitacionais de interesse social construídos de forma regular.

Habitação de Interesse Social - ZEIS e AEIS

No distrito do Campeche estão localizadas duas AIS demarcadas como ZEIS-1 no Plano Diretor. São elas: Areias do Campeche e Rio Tavares II.

A AIS Areias do Campeche ocupa uma área plana sem condicionantes ambientais e risco que impeça a sua regularização fundiária. Está localizada próxima a equipamentos e serviços públicos e contempla 144 habitações (2006). Apesar de demarcada como ZEIS, a comunidade é bastante heterogênea, com construções precárias intercalada com edificações de 2 pavimentos com bom padrão construtivo, além da presença de comércios nas vias principais. Já com relação a infraestrutura, a área é parcialmente atendida, sendo que a precariedade ocorre principalmente pela falta de pavimentação em quase todas as vias, rede de drenagem e a rede de esgoto, que apesar de implantada, não está em operação.

A AIS Rio Tavares II, localizada as margens da Rodovia Francisco Magno Vieira (SC 405), ocupa uma área de mangue com risco baixo de alagamento, sendo que há

necessidade de reassentamento de algumas famílias, de acordo com o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PLHIS). São 139 edificações (2006), e apesar de predominar o uso residencial, praticamente toda borda da via é composta por comércios ou serviços. As edificações existentes aos fundos dos lotes são acessadas por pequenas passagens de pedestres, com um padrão construtivo mais baixo, e parcialmente atendidas com infraestrutura.

O Plano Diretor estabeleceu as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), definindo como locais destinados à intervenção urbanística sobrepostas às zonas urbanas, com a finalidade de flexibilizar o regime urbanístico para viabilizar e incentivar a produção habitacional de interesse social. As AEIS foram demarcadas sobre áreas ocupadas, porém subutilizadas, e áreas vazias, entretanto, pelo levantamento apresentado no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PLHIS- 2012), somente 26% do total dessas áreas não estão ocupadas.

Habitação de Interesse Social - ZEIS e AEIS

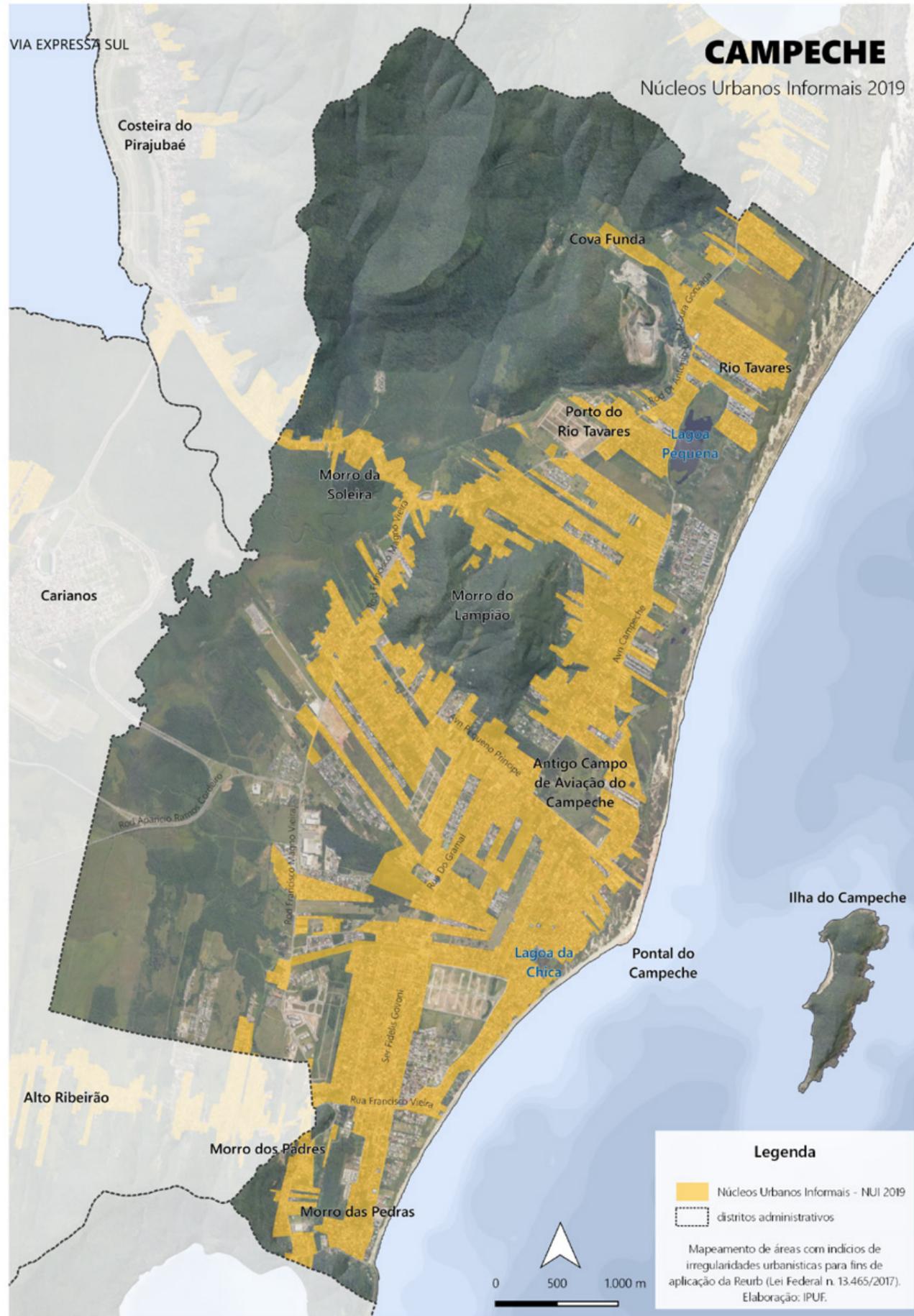
Entretanto, apesar da importância dos incentivos para as AEIS previstos no artigo 218 do Plano Diretor, é importante fazer uma ressalva. Além do aumento do coeficiente de aproveitamento, está previsto aumento na altura da edificação, porém não se refere ao número de pavimentos, o que invalida esse incentivo, que seria fundamental para estimular o fomento da habitação de interesse social. Desta forma, é fundamental a revisão dos incentivos dentro da discussão do Plano Diretor para sua efetiva aplicabilidade.

As AEIS no distrito do Campeche se concentram em trechos no entorno das duas principais vias estruturantes do distrito, classificadas como vias de trânsito rápido: Francisco Magno Vieira e Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga. Predominam nestas áreas zoneamento de Área Mista Central (AMC-2.5) e Área Mista de Serviço (AMS-3.5), nas bordas das rodovia, bem como o zoneamento de Área Residencial Predominante (ARP-2.5), nas adjacências. O gabarito máximo nestas áreas é de dois e três pavimentos. Também há demarcada uma AEIS a leste da Via Panorâmica

Rod. Francisco Thomaz dos Santos, onde predomina o zoneamento Área Residencial Predominante (ARP-2.5), com número máximo de pavimentos igual a 2.

Constata-se a predominância do uso residencial unifamiliar, e apesar de terem sido demarcadas algumas glebas vazias, não foi implantado nenhum projeto habitacional de interesse social nas referidas AEIS do distrito. Ressalta-se ainda que, de acordo com a tabela de adequação de uso anexa do Plano Diretor, o zoneamento ARP-2.5 não permite condomínio multifamiliar, sendo que os incentivos previstos para as AEIS são necessariamente aplicados para habitação multifamiliar, o que inviabiliza o incentivo nestas áreas, que corresponde a maior parcela de AEIS do distrito.

Salienta-se que em 8 anos de vigência do Plano Diretor, a produção habitacional de interesse social pelo mercado, especialmente para atender a faixa de renda de 3-6 salários mínimos é praticamente nula, o que comprova a necessidade urgente da discussão do tema na revisão do plano.



Estrutura fundiárias (NUIs)

A estrutura fundiária do distrito do Campeche, assim como de outros distritos que tiveram expansão urbana sem o planejamento adequado, é composto por grande proporção de seu território em situação de irregularidade fundiária. O mapa ao lado representa os Núcleos Urbanos Informais presentes no distrito.

O distrito possui 71,80% de sua área urbana em situação de irregularidade fundiária (PMF, 2019), sendo o segundo distrito com maior índice de irregularidade, ficando atrás apenas do distrito de São João de Rio Vermelho (81,84%).

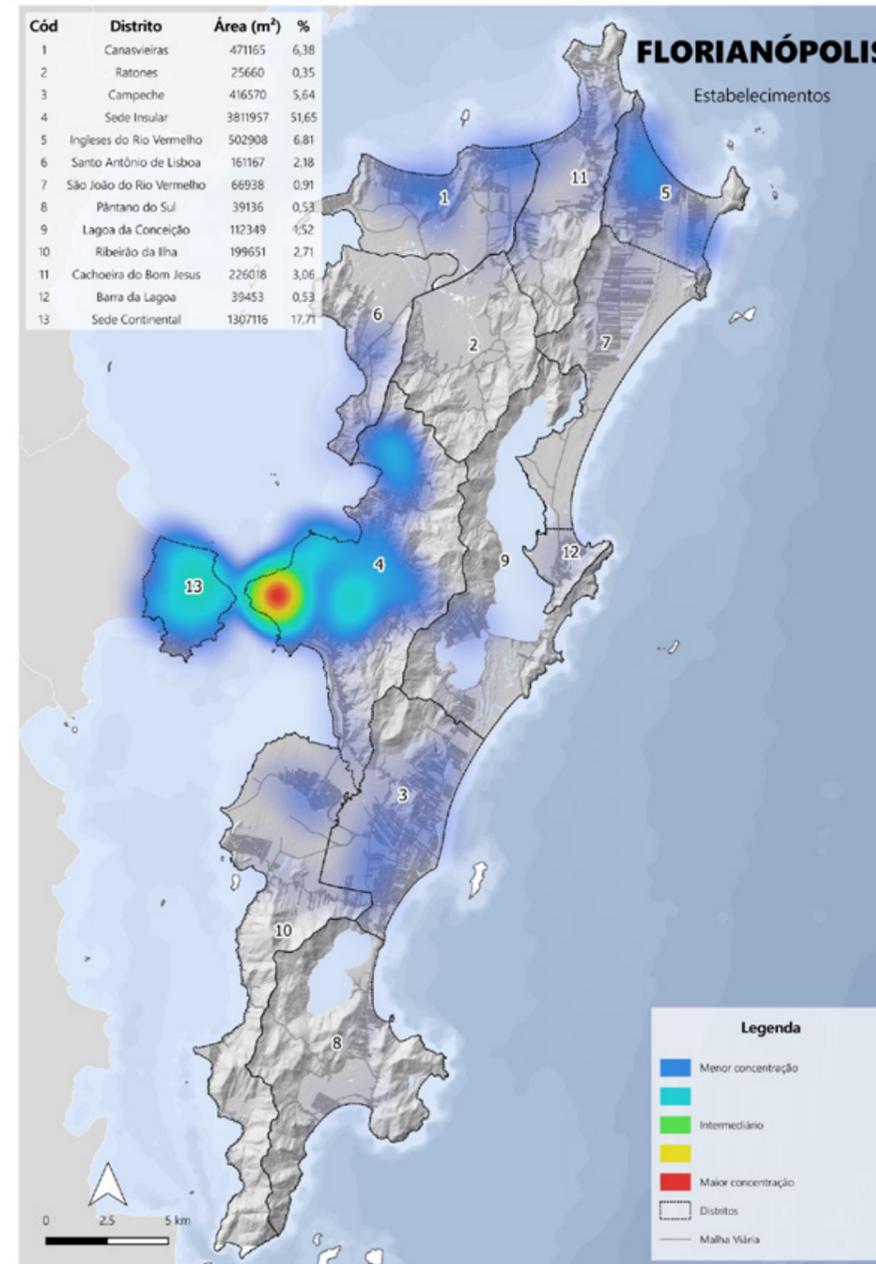
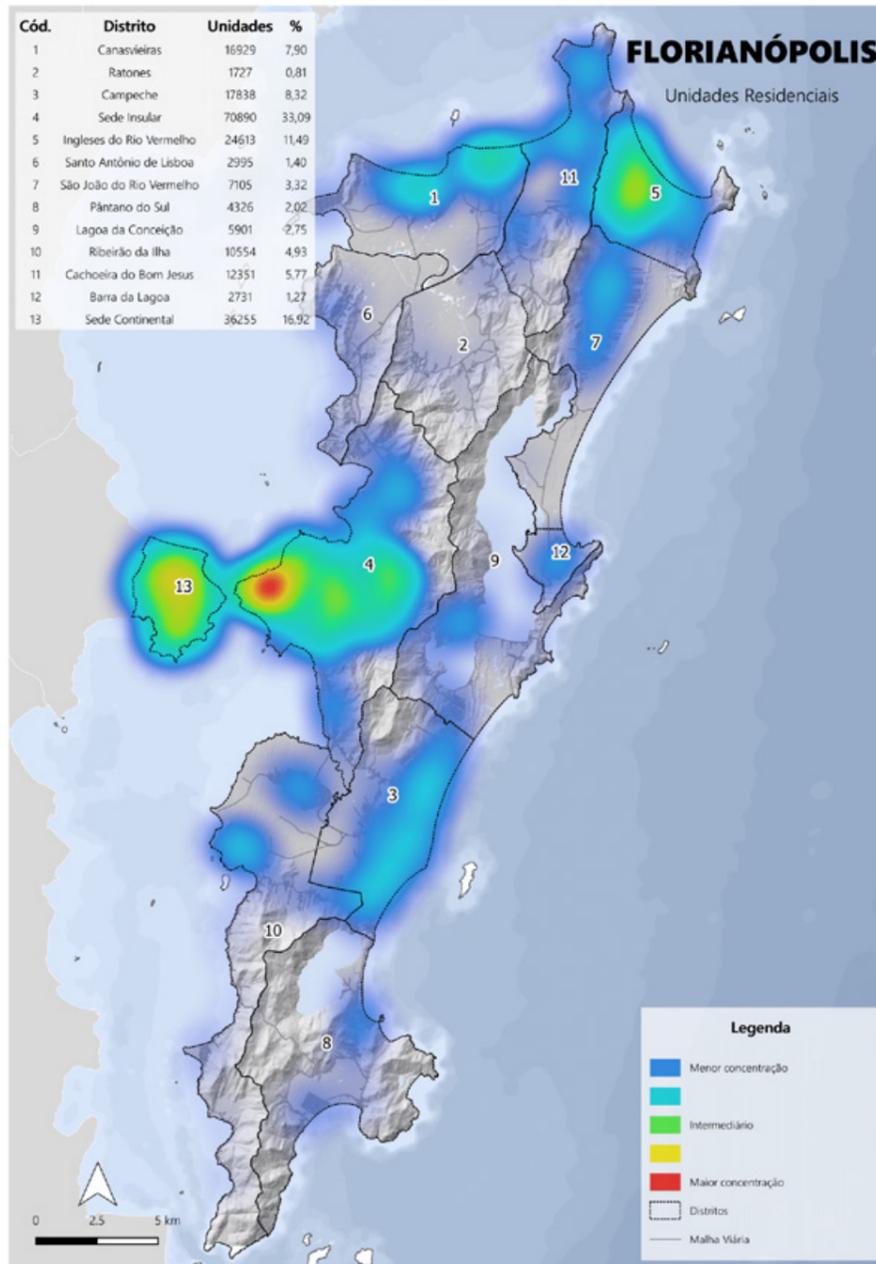
O alto percentual de irregularidade registrado provoca no distrito carências na destinação de áreas públicas para espaços de lazer e equipamentos comunitários como os de educação e saúde, além de prejudicar a mobilidade urbana, produzindo uma malha viária com estrutura incompatível com a densidade populacional e falta de conexões viárias adequadas.



Áreas Públicas

A áreas públicas destinadas aos equipamentos comunitários e áreas de lazer existentes no distrito serão melhor detalhadas nos itens 3.3.4 e 3.3.5, contudo o mapa ao lado demonstra a localização das áreas de domínio público nas esferas municipal, estadual e federal presentes no distrito, onde pode-se observar que a grande maioria delas representam áreas destinadas pelo parcelamento regular do solo e parques, com o Parque Cultural do Antigo Campo de Aviação (PACUCA), de domínio federal.

Centralidades



Aspectos globais

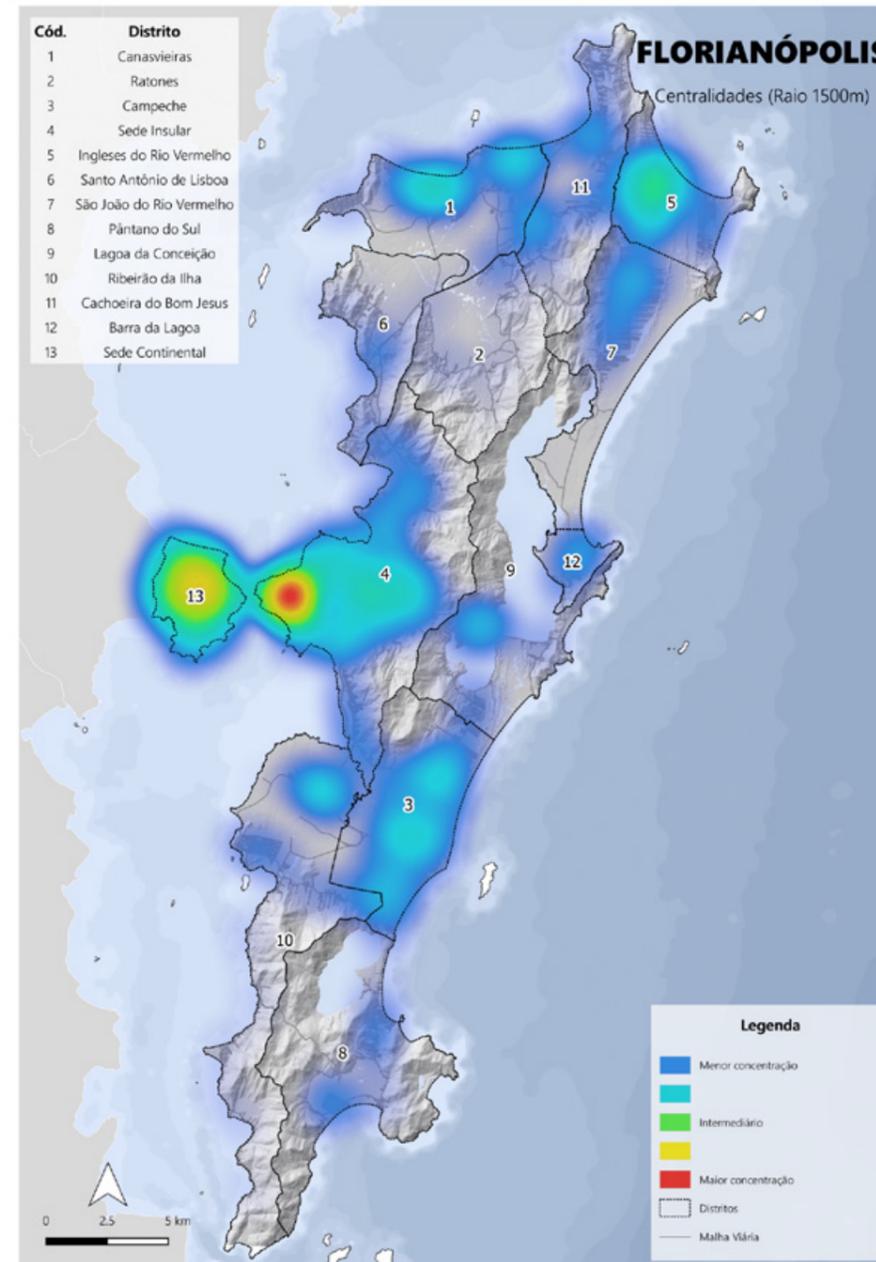
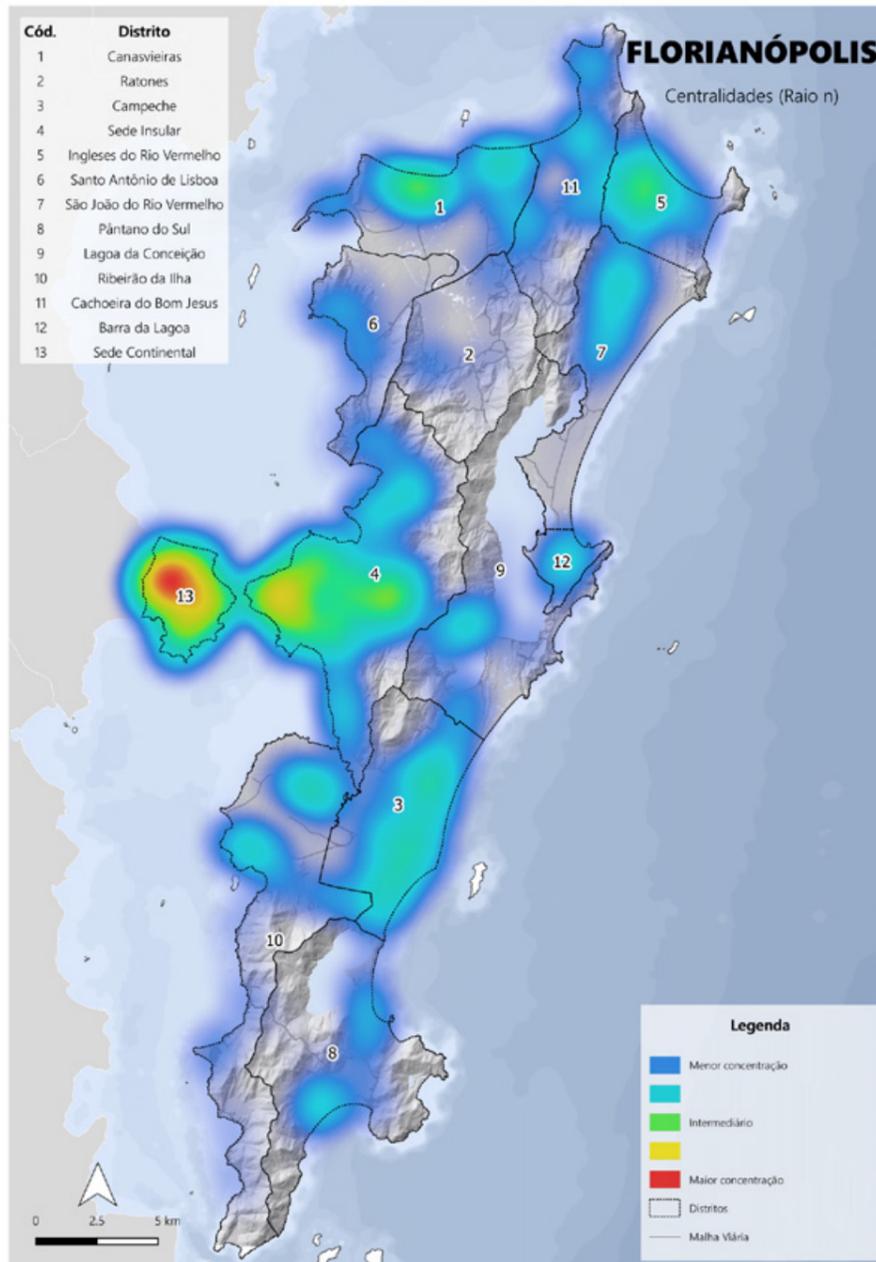
Poder de atratividade é termo chave para entender o conceito de centralidade urbana. Cidades com uma única centralidade, (ou uma única área com poder de atratividade) tendem naturalmente a promover grandes movimentos pendulares diários, isto é, pessoas saindo diariamente de suas residências para ir ao centro de compras, serviços e empregos que pode estar em uma região geograficamente afastada de seu bairro de residência. Cidades com várias centralidades apresentam opções de compras, serviços e empregos em diferentes regiões de seu território,

o que reduz o tempo gasto com deslocamento e reduz todos os impactos sociais e ambientais consequentes disso.

Para identificar as centralidades existentes, iniciou-se com a espacialização dos usos do solo em Florianópolis. Por meio da base tributária municipal, obteve-se o número de unidades residenciais (aproximadamente 214 mil) e sua localização no território municipal. Estudo similar foi realizado com os usos não residenciais cadastrados na base tributária municipal. Estes, no entanto, tiveram a área construída como

atributo de peso. Na sequência, aplicou-se a Teoria da Sintaxe Espacial (TSE) como um dos instrumentos, de natureza teórica, metodológica e técnica. Tal instrumento explora as medidas configuracionais de integração dos eixos viários urbanos, utilizando a análise angular de raio n e de raio 1500m. Com tais informações, desenvolveu-se um modelo espacial que interpola, em células com recortes mínimos do território municipal, os atributos oriundos das três variáveis e gera mapas de calor. Os mapas ao lado são os resultados do processo.

Centralidades

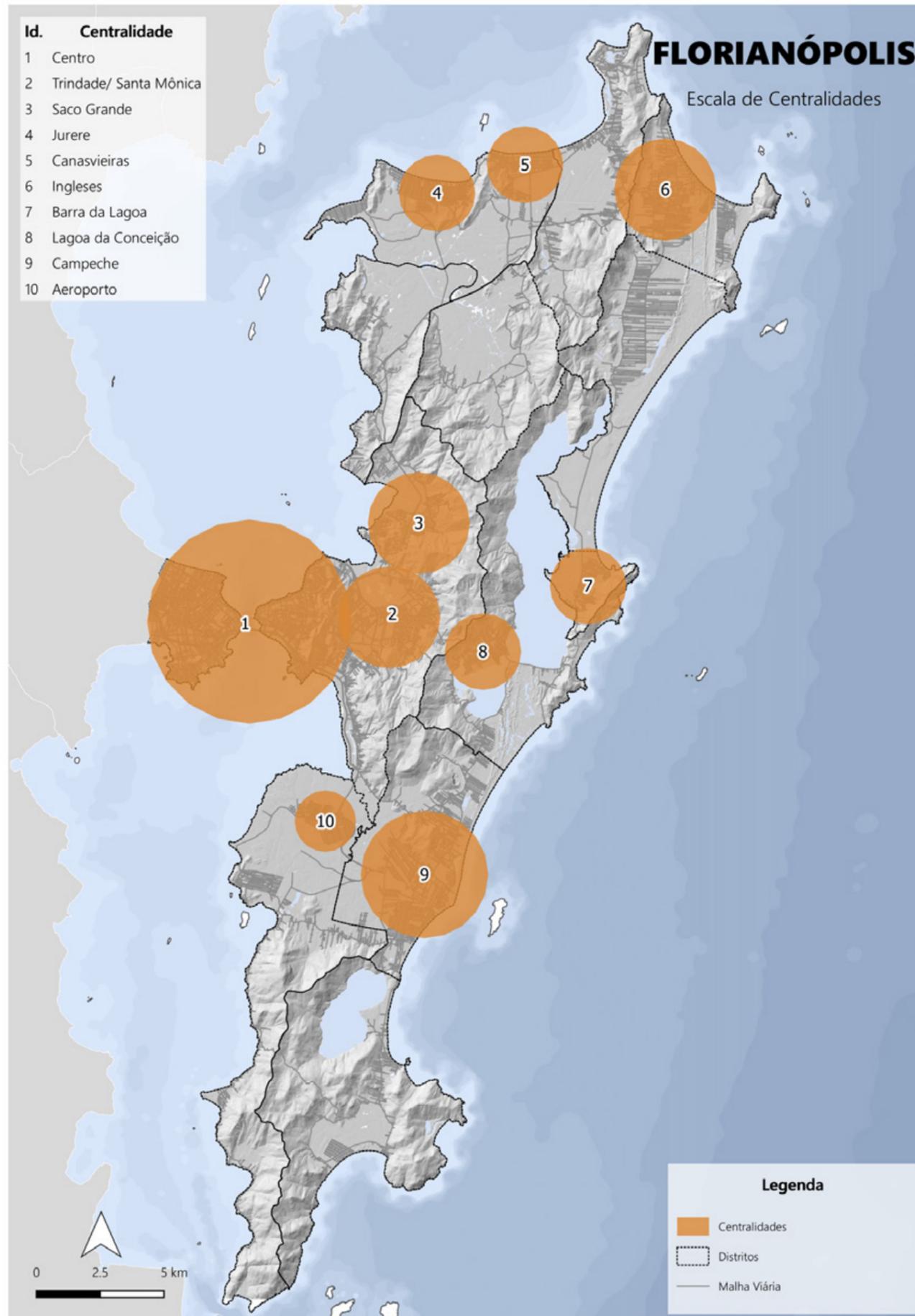


Aspectos globais

Quando se faz uma análise preliminar dos mapas citados, e das informações extraídas deles, além da localização das centralidades no território municipal, verifica-se que aproximadamente 50% das unidades residenciais, e conseqüentemente da população de Florianópolis, estão concentradas nos dois distritos que formam a sede municipal (sede continental e sede insular), enquanto outros 50% estão distribuídos em todos os outros 11 distritos (Canasvieiras, Ingleses, Rio Vermelho, Campeche, Pântano do Sul, Lagoa da Conceição, Barra da Lagoa, Ribeirão da Ilha, Rationes, Cachoeira do Bom Jesus e Santo Antônio de Lisboa). Além disso, os dois distritos sede abrigam aproximadamente 70% de todas as atividades não residenciais do município, enquanto todos os 11 demais distritos, a despeito de terem metade da população, recebem apenas 30% das atividades não residenciais. Uma simples relação, como a representada na tabela abaixo, escancara a diferença na prática:

Distritos	População (%)	Estabelecimentos (%)	Relação Estabelecimentos (%) / População (%)
Sede	50%	70%	1,4
Periféricos	50%	30%	0,6

Centralidades



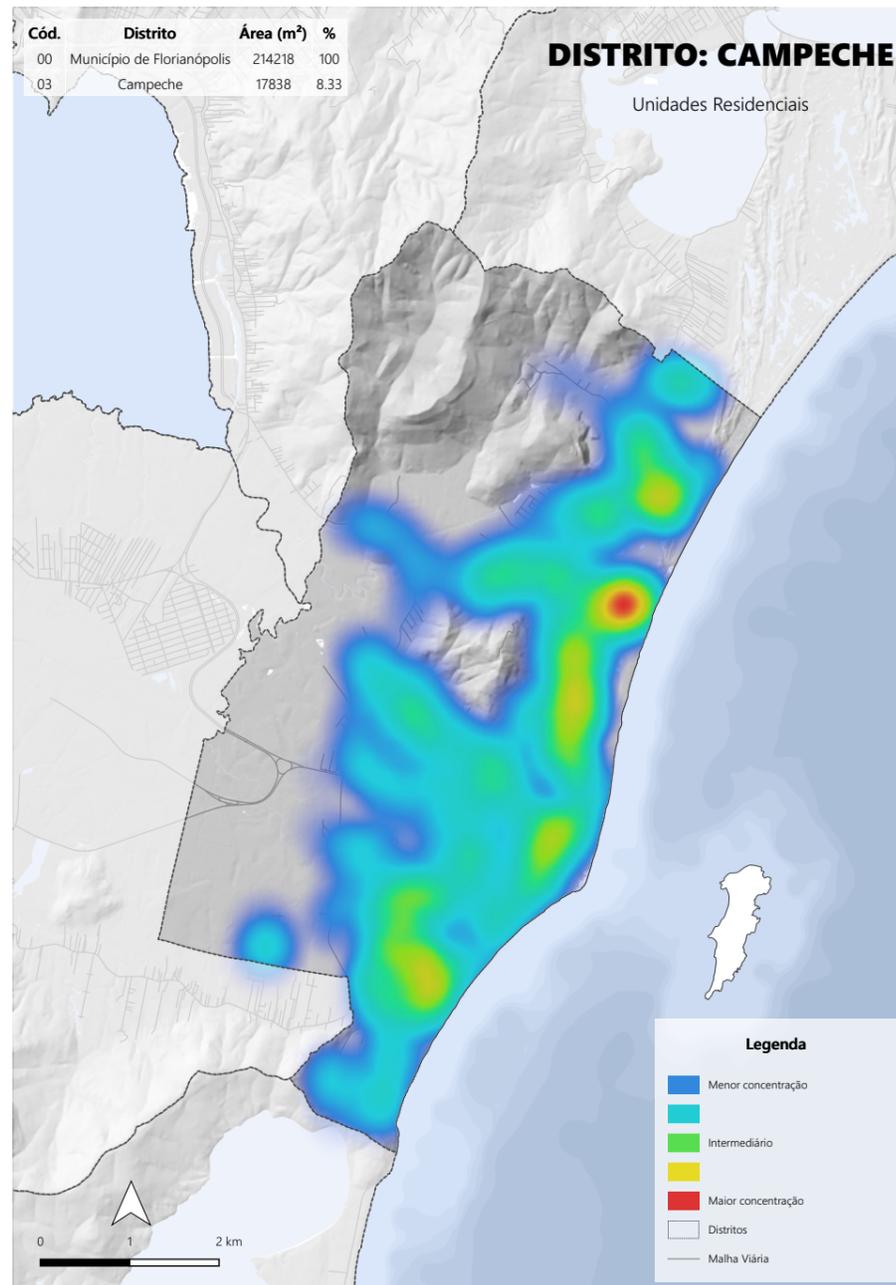
Aspectos globais

Em números gerais, verifica-se que a oferta de serviços e comércios por pessoa residente nos distritos sede é mais que duas vezes maior do que aquela observada por pessoa residente nos distritos periféricos, em média.

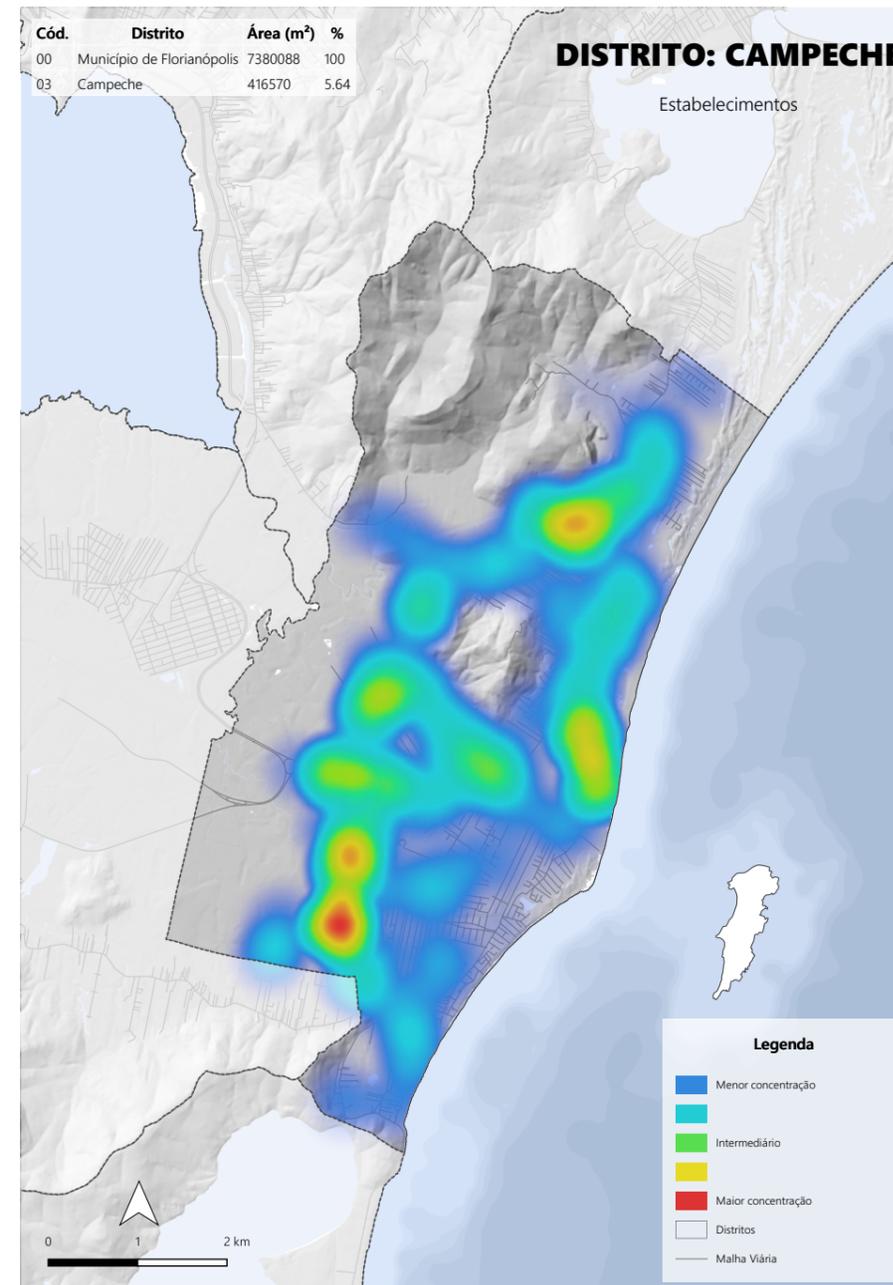
O modelo explicita a predominância da principal centralidade no município, formada pelos distritos sede continental e sede insular. As análises acusam o surgimento de potenciais centralidades secundárias, principalmente na região Norte, nos distritos dos Ingleses e de Canasvieiras, na região Central, próximo aos bairros Trindade, Santa Mônica e Saco Grande e também, com um pouco menos de peso, na região Sul, distrito do Campeche. Frise-se que nenhuma das centralidades secundárias têm um grau de desenvolvimento próximo da centralidade principal.

Por outro lado, nas análise de estabelecimentos de usos não residenciais, percebe-se a concentração destes usos na região

do bairro Saco Grande, próximo à SC-401 e nas análise das unidades habitacionais verifica-se baixa densidade habitacional na mesma região. Nesse caso específico e também nas duas regiões centrais (Continente e Centro) o incentivo aos usos habitacionais surge como prioridade. O mapa ao lado sintetiza as centralidades observadas no território municipal. Elas foram classificadas em (i) municipal (sede insular e sede continental); (ii) secundárias (Ingleses, Jurerê, Campeche e Trindade/ Santa Mônica) e (iii) locais (Canasvieiras, Saco Grande, Lagoa da Conceição, Barra da Lagoa e Carianos), foram identificadas, portanto, 10 centralidades.



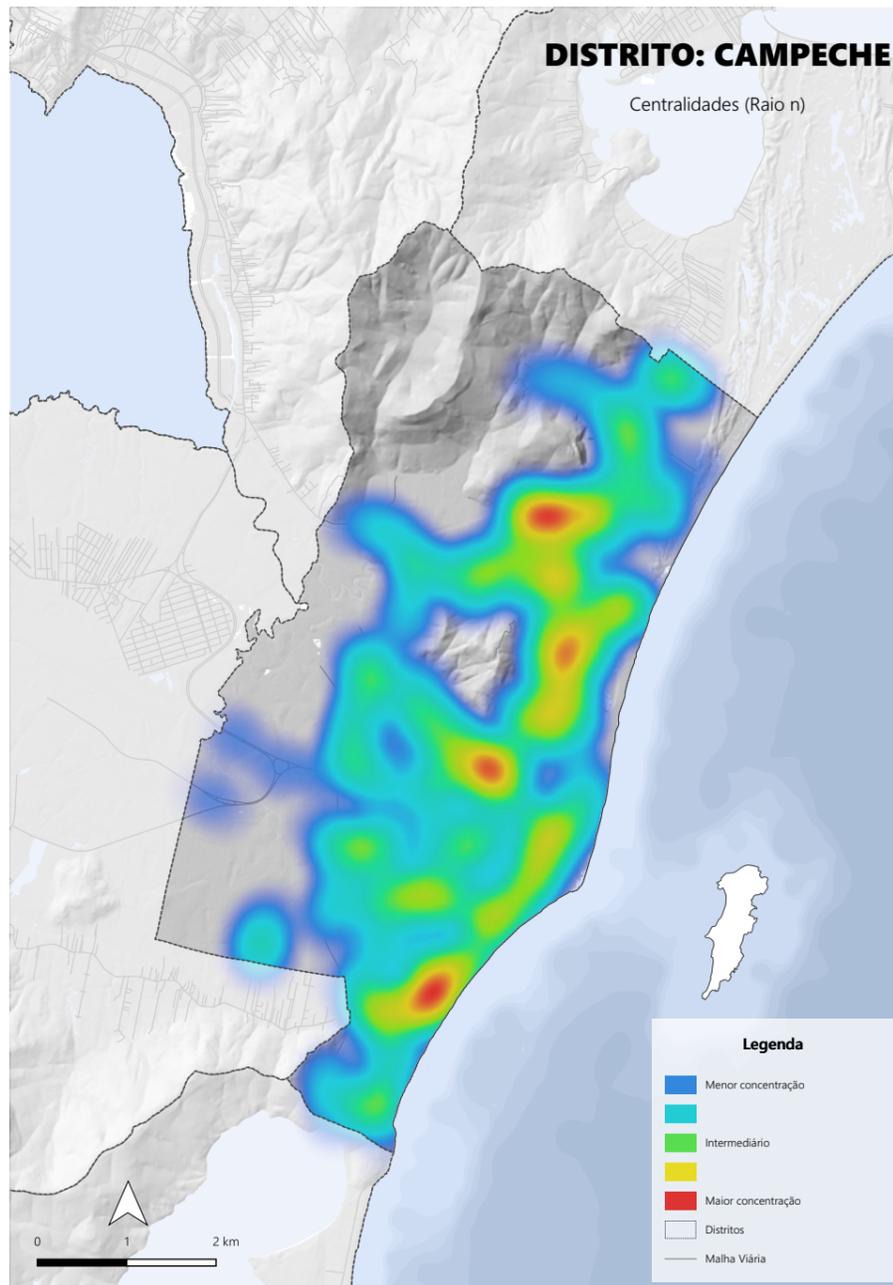
Distribuição das unidades residenciais



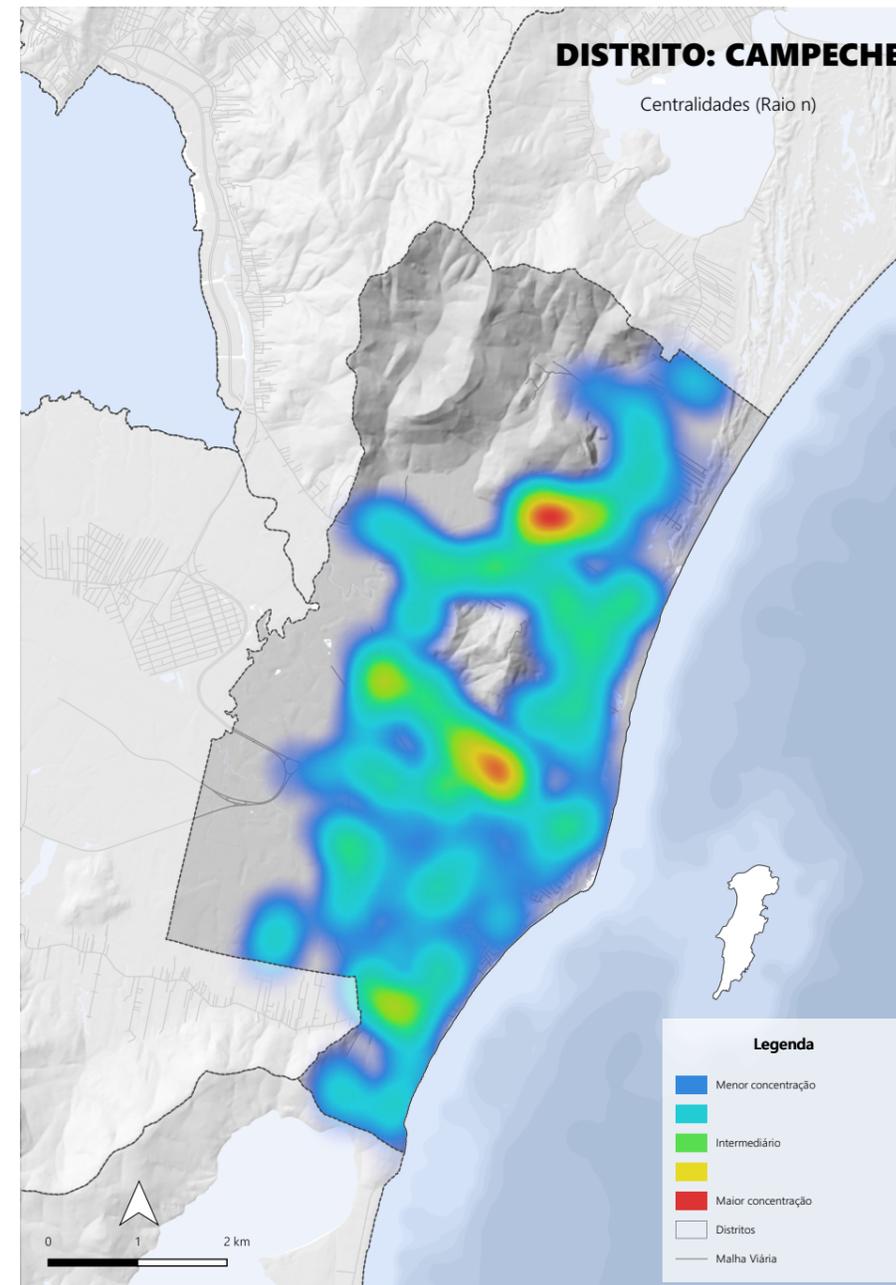
Distribuição da área construída não residencial

Centralidades

Conforme a base tributária municipal, as unidades residenciais no Campeche estão distribuídas de forma aproximadamente homogênea pelo território do distrito enquanto os estabelecimentos não residenciais observam alguns eixos principais.



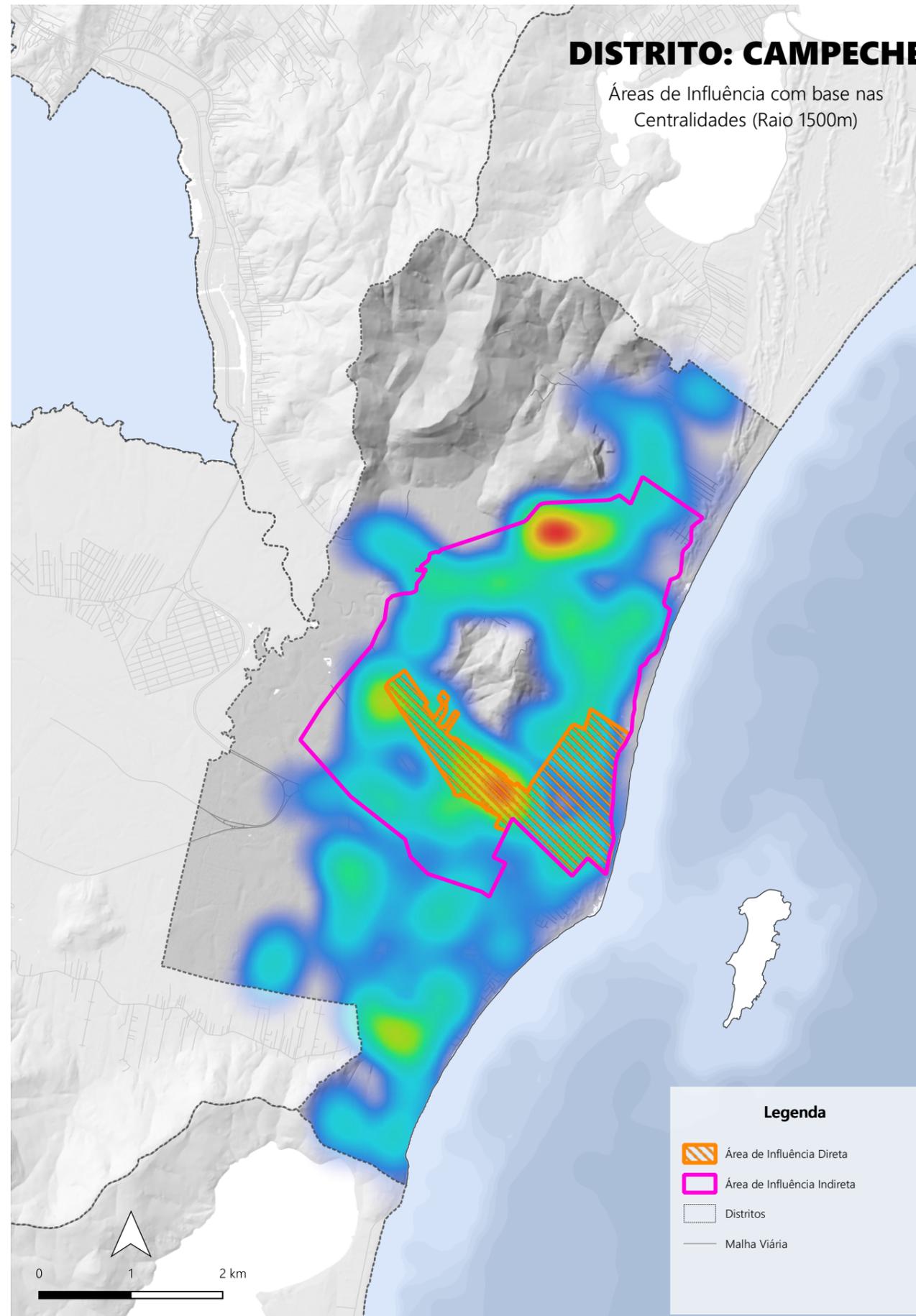
Centralidades no distrito (raio n)



Centralidades no distrito (raio 1500m)

Centralidades

A interpolação destes dados com os de integração angular (raio n e raio 1500m) mostra que a centralidade do Campeche não está definida numa região em específico dentro do distrito, mas em alguns eixos viários principais, com poder de atração: Av. Pequeno Príncipe, SC-406, Av. Campeche e Rua Aurora. Além delas, na análise global também se destacam alguns trechos do eixo viário formado pela SC-405.



Centralidades

Para que se possa classificar tal centralidade no município, recorreu-se aos gráficos da evolução da construção civil nas vias importantes identificadas.



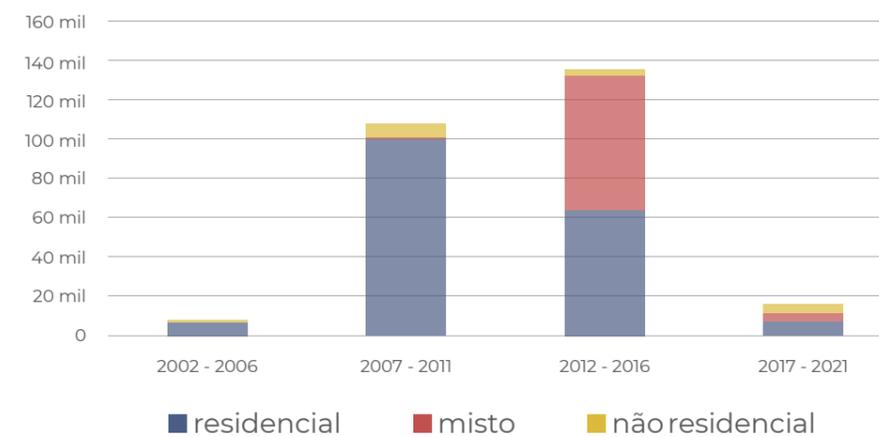
Centralidades

Avenida Campeche

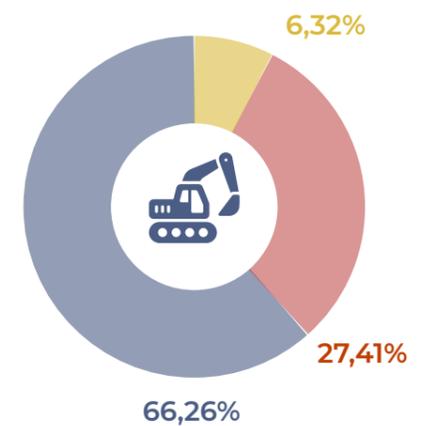
A avenida do Campeche, ainda que identificada como importante, não se manifesta como formadora de centralidade ou pólo de atração, haja visto que o volume de construção não residencial, nos anos estudados,

não ultrapassa 30%. Os últimos intervalos estudados (2012 a 2016 e 2017 a 2021) mostram uma tendência ao uso não residencial - chega próximo de 50% - e que deve ser estimulado ainda mais.

Construção civil (m²) por intervalo de 2002 a 2021



Construção civil (%) acumulada de 2002 a 2021



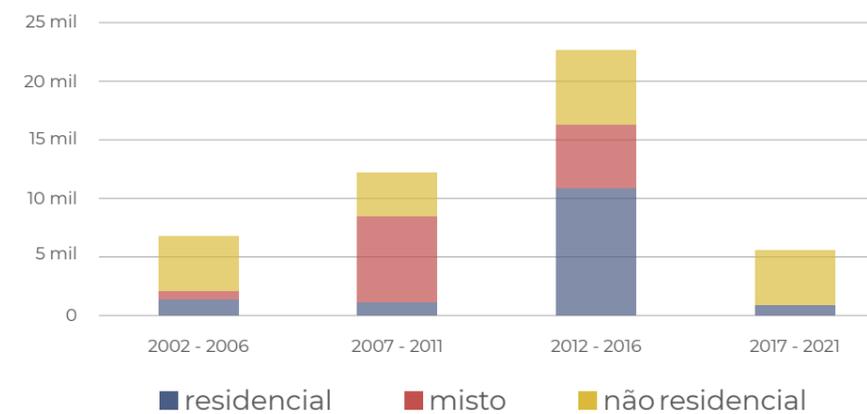
Centralidades

Avenida Pequeno Príncipe

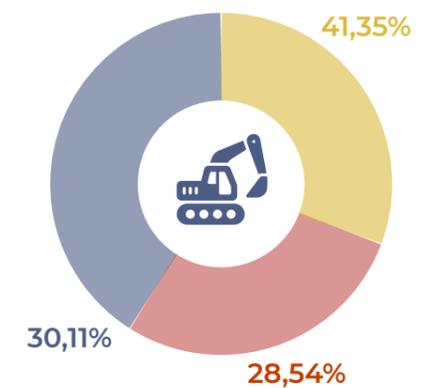
A Av. Pequeno Príncipe possui uma maior diversidade de usos e, portanto pode ser entendida como forte centralidade. O uso não residencial responde por mais de 40% do construído no intervalo

estudado e o uso misto por quase 30%. Não há necessidade de grandes intervenções em termos de incentivos a tipologias de uso diversificadas nesta via.

Construção civil (m²) por intervalo de 2002 a 2021



Construção civil (%) acumulada de 2002 a 2021



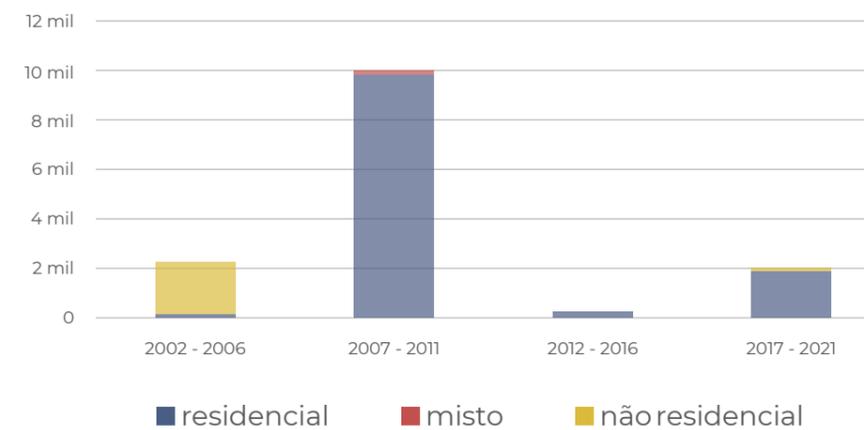
Centralidades

Rua Auroraal

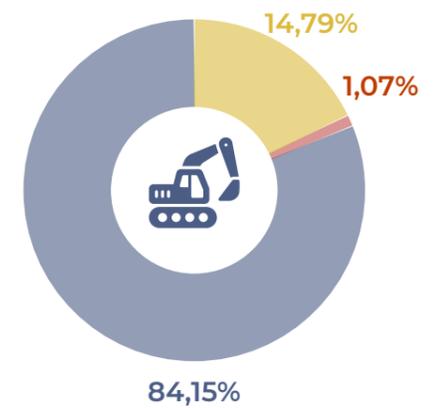
O volume construtivo licenciado na Rua Auroraal é baixo, ainda que a via seja uma alternativa natural à Av. Pequeno Príncipe. O uso é predominantemente residencial.

A transformação desta via em centralidade necessita de um extremo incentivo ao uso comercial e de serviços.

Construção civil (m²) por intervalo de 2002 a 2021



Construção civil (%) acumulada de 2002 a 2021



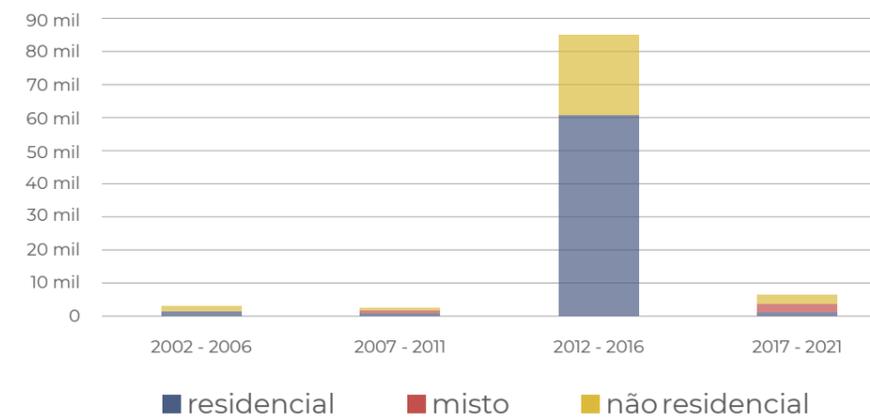
Centralidades

Rod. Francisco Magno Vieira (SC 405)

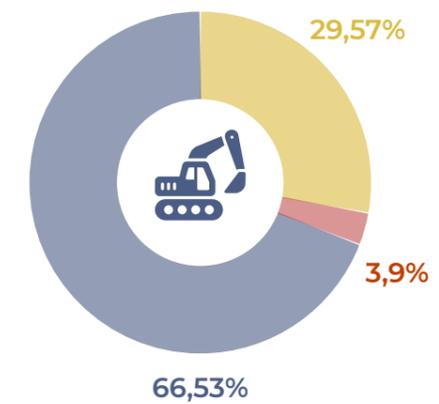
O uso misto e o uso não residencial aparecem como tendência apenas nos dois últimos intervalos estudados. A tendência, portanto,

é a formação de centralidade, ainda que não estabelecida. Serão necessários incentivos para agilizar esta tendência.

Construção civil (m²) por intervalo de 2002 a 2021



Construção civil (%) acumulada de 2002 a 2021



Potencial Construtivo

Rod. Dr. Antonio Luiz Moura Gonzaga

Foi analisada o trecho da TR-SC-406, referente a Rod. Dr. Antonio Luiz Moura Gonzaga, partindo do Distrito da Lagoa da Conceição até o encontro com a Rod. Francisco Magno Vieira.

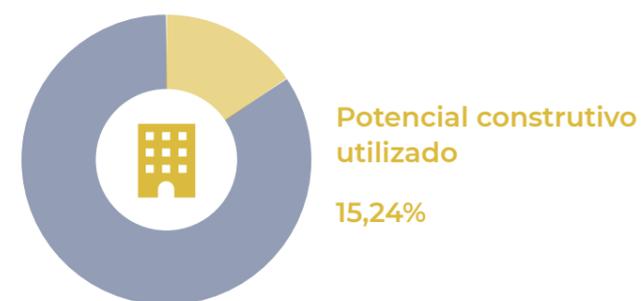
A via dá acesso a 256 imóveis, sendo que 33 não estão ocupados.

O somatório dos terrenos ao longo da via equivalem a uma área de 1.811.837,07 m².

Para fins de cálculo do potencial construtivo real da via, excluiu-se os terrenos de propriedade pública, principalmente em ACI e AVL, que somam 26.284,14 m² e,

também, 16 privados, com potencial de parcelamento do solo, que somam 1.256.382,67 m². Ademais, foram excluídas as parcelas dos terrenos incidentes em área de APP e APL-E, equivalente a 111.577,28 m², e AUE, com 25.253,43 m².

Foi observado o coeficiente de aproveitamento máximo com outorga onerosa de cada zoneamento incidente, resultando assim em um potencial construtivo de 576.993,24 m². Desta forma, considerando que as áreas construídas ao longo da via somam 87.924,79 m², pode-se constatar que apenas 15,24% do potencial construtivo foi utilizado.



Potencial Construtivo

Avenida Campeche

Foi analisada a CI-802, referente a toda extensão da Av. Campeche.

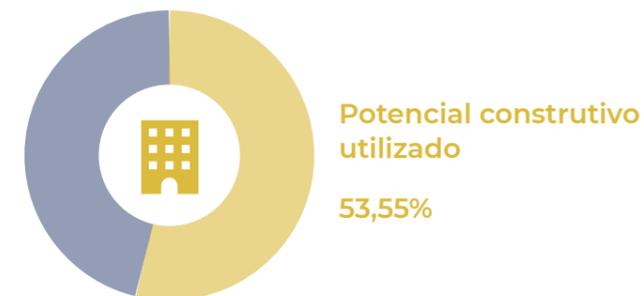
A via dá acesso a 249 imóveis, sendo que 49 não estão ocupados.

O somatório dos terrenos ao longo da via equivalem a uma área de 1.063.108,24 m².

Para fins de cálculo do potencial construtivo real da via, exclui-se quatro terrenos com potencial de parcelamento do solo, que somam 215.713,58 m² e as parcelas dos terrenos incidentes em área de APP

e APL-E, que somam 283.799,58 m².

Foi observado o coeficiente de aproveitamento máximo com outorga onerosa de cada zoneamento incidente, resultando assim em um potencial construtivo de 566.951,92 m². Desta forma, considerando que as áreas construídas ao longo da via somam 303.615,60 m², pode-se constatar que 53,55% do potencial construtivo foi utilizado.



Potencial Construtivo

Avenida Pequeno Príncipe

Foi analisada a AI-803, referente a toda extensão da Av. Pequeno Príncipe.

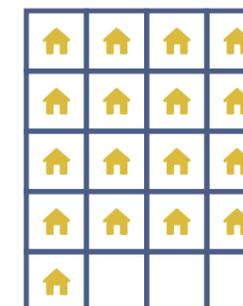
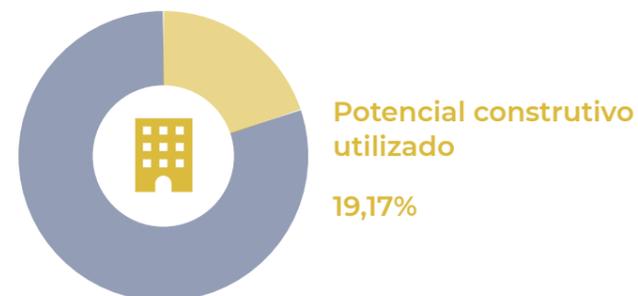
A via dá acesso a 190 imóveis, sendo que 27 não estão ocupados.

O somatório dos terrenos ao longo da via equivalem a uma área de 715.602,03m².

Para fins de cálculo do potencial construtivo real da via, excluiu-se os terrenos em ACI, que somam 337.741,46 m², em APP, que somam 6.814,66 m² e APL-E, que somam

318,05 m². Também foram excluídos quatro terrenos com potencial parcelamento construtivo de solo, que somam 108.527,44 m².

Foi observado o coeficiente de aproveitamento máximo com outorga onerosa de cada zoneamento incidente, resultando assim em um potencial construtivo de 418.884,22 m². Desta forma, considerando que as áreas construídas ao longo da via somam 80.284,25 m², pode-se constatar que apenas 19,17% do potencial construtivo foi utilizado.



190 imóveis
27 não ocupados

Potencial Construtivo

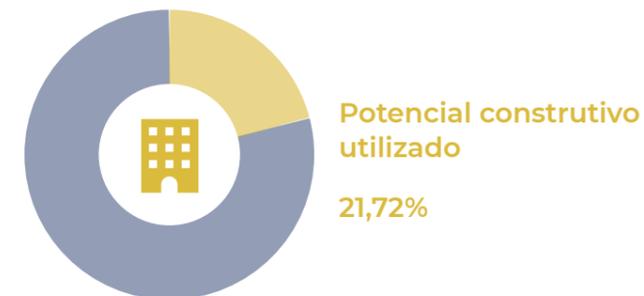
Rua Auroreal

Foi analisada a SCI-808, referente toda extensão da Rua Auroreal.

A via dá acesso a 79 imóveis, sendo que 5 não estão ocupados.

O somatório dos terrenos ao longo da via equivalem a uma área de 238.050,99 m². Para fins de cálculo do potencial construtivo real da via, exclui-se um terreno com potencial de parcelamento do solo, de 114.385,13 m²

Foi observado o coeficiente de aproveitamento máximo com outorga onerosa de cada zoneamento incidente, resultando assim em um potencial construtivo de 131.752,79 m². Desta forma, considerando que as áreas construídas ao longo da via somam 28.622,64 m², pode-se constatar que 21,72% do potencial construtivo foi utilizado.



Potencial Construtivo

Rod. Francisco Magno Vieira (SC 405)

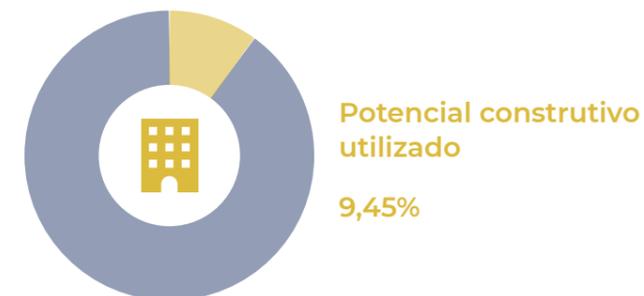
Foi analisada o trecho da TR-SC-405, referente a Rod. Francisco Magno Vieira, partindo da Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga até o encontro com a Rod. Aparício Ramos Cordeiro.

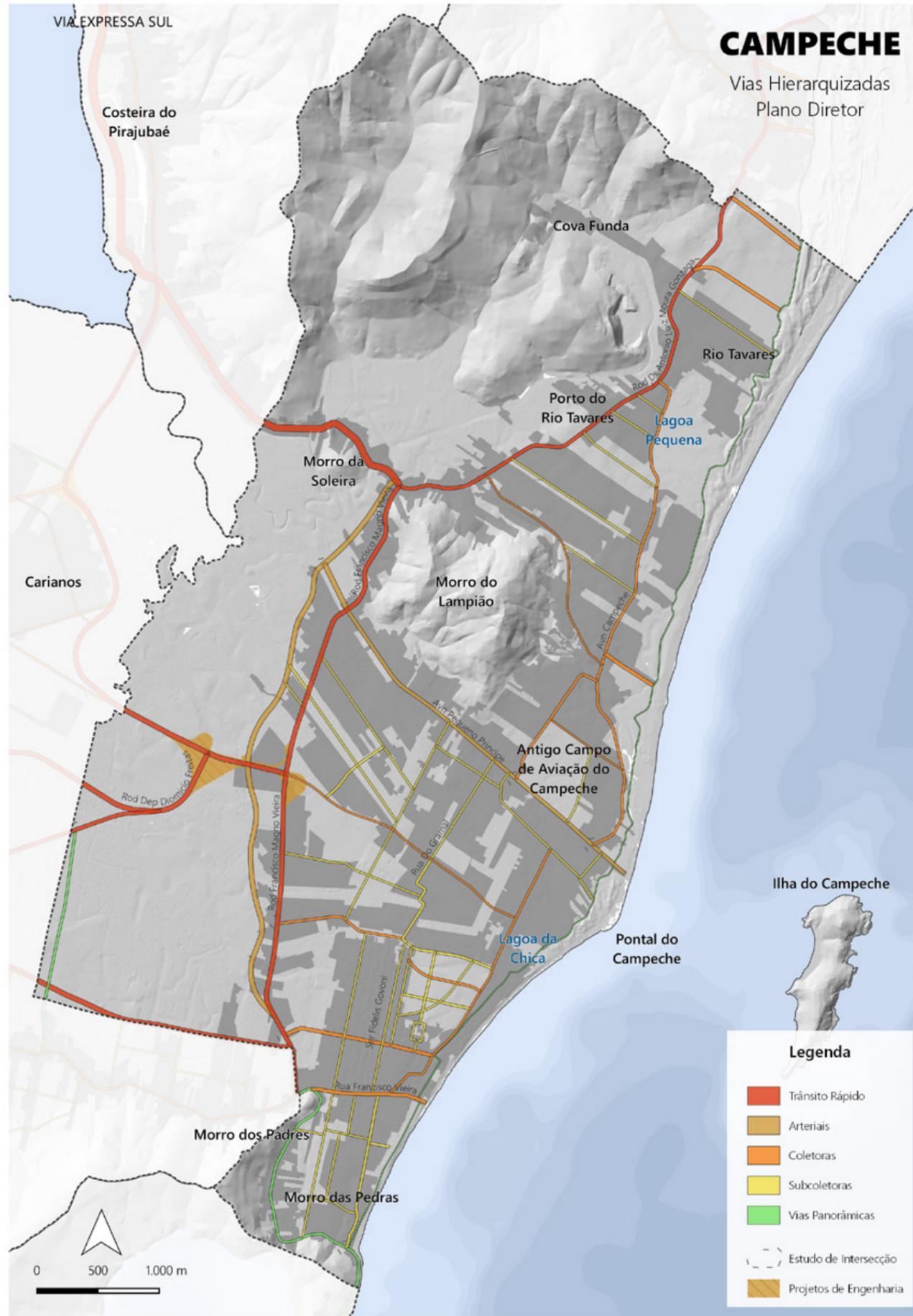
A trecho dá acesso a 126 imóveis, sendo que 27 não estão ocupados.

O somatório dos terrenos ao longo da via equivalem a uma área de 785.375,91 m². Para fins de cálculo do potencial construtivo real da via, excluiu-se os terrenos zoneados em ACI, que somam 82.462,38 m², AVL, que somam 1.988,09 m², APP, que somam 17.867,98 m²,

APL-E, que somam 27.417,71 m² e AUE, que somam 7.224,58 m². Ademais, foram excluídos 9 terrenos de potencial parcelamento do solo, que somam 380.753,23 m².

Foi observado o coeficiente de aproveitamento máximo com outorga onerosa de cada zoneamento incidente, resultando assim em um potencial construtivo de 488.066,38 m². Desta forma, considerando que as áreas construídas ao longo somam 46.009,15 m², pode-se constatar que apenas 9,43% do potencial construtivo foi utilizado.

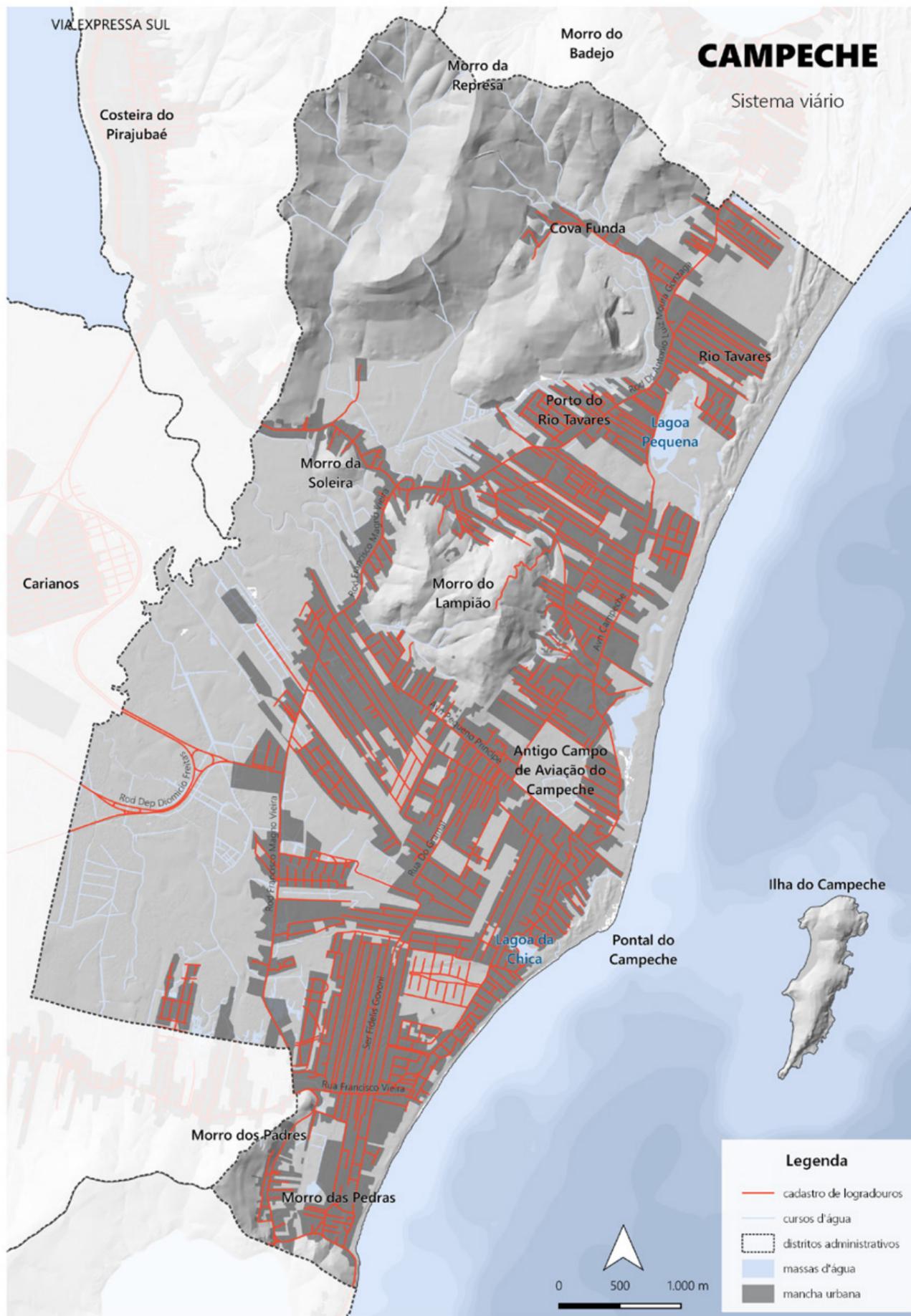




O distrito do Campeche apresenta complexidade viária, representada pela centralidade urbana regional e a concentração de tráfego, sendo origem e destino de grande parte dos deslocamentos na região sul de Florianópolis. O mapa ao lado apresenta a hierarquia viária do distrito do Campeche com a representação dos sentidos de tráfego.

As vias estruturantes do distrito são a SC 405 (Rod. Francisco Magno Vieira - Via de Trânsito Rápido TR SC 405) com caixa de via projetada de 37,00m, SC-406 (Rod. Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga - Trânsito Rápido TR SC 406) com caixa de via projetada de 30,00m, Avenida Pequeno Príncipe (Via Arterial Insular AI-803) com caixa de via projetada de 29,00m e a Avenida Campeche (Via Coletora Insular CI-802) com caixa de via projetada de 20,50m.

A região experimental, assim como outros distritos da ilha, o agravamento dos problemas relacionados à mobilidade urbana. O acelerado crescimento populacional na região aliado a irregularidade fundiária presente no distrito, que dificulta a presença de conexões viárias, além da baixa incidência de ciclovias e calçadas adequadas, são fatores que dificultam o deslocamento na região – sobretudo para os usuários do transporte coletivo e para a mobilidade ativa.



Sistema Viário

O distrito, por tratar-se de região com transformação urbana recente, substituindo a agricultura pela urbanização sem planejamento adequado e importante percentual de irregularidade fundiária, possui malha viária precária com baixa conectividade, caixas reduzidas, muitas sem calçadas adequadas e com reduzido potencial de crescimento. O diagnóstico concentrou as análises detalhadas nessa região, com levantamento das caixas existentes e projetadas nas vias do distrito.

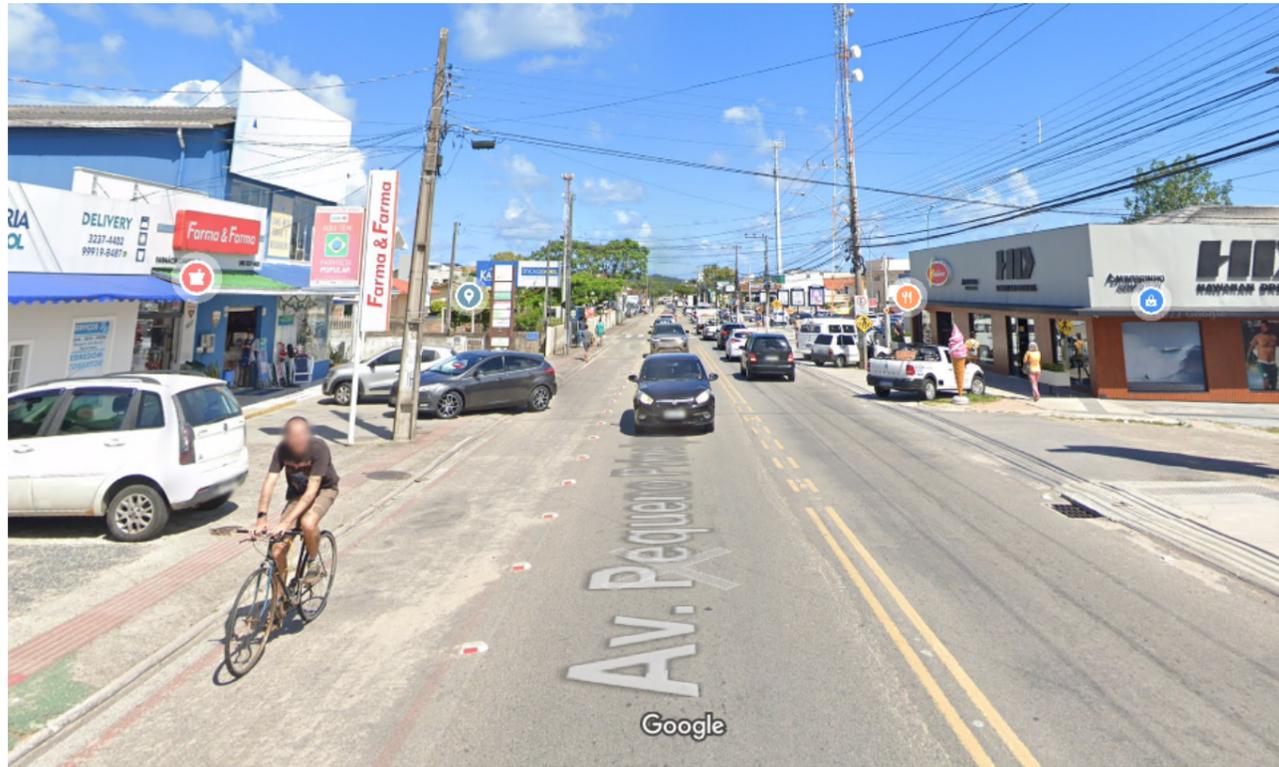
As vias do distrito apresentam caixa viária estreita e calçadas inadequadas, algumas inclusive inexistentes. O distrito apresenta carência na implantação de acessibilidade universal, a situação das calçadas foi levantada em visita local.

Esta seção tem o objetivo de identificar vias hierarquizadas existentes que ainda não apresentam dimensão conforme sua faixa de domínio prevista pelo Plano Diretor ou vias projetadas ainda não implantadas com potencial de fortalecer a centralidade e melhorar a conectividade da malha viária, com base nos princípios e diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana.

Para avaliarmos as condições dos passeios de pedestres, em consonância com as diretrizes estabelecidas pela Política Nacional de Mobilidade Urbana, foi levantado um referencial teórico por meio de revisão bibliográfica e estudos correlatos ao tema. Por adotar conceitos desenvolvidos em pesquisas já consagradas e estar adequado à realidade nacional,

foi incorporado um formulário de avaliação elaborado pelo portal Mobilize Brasil (mobilize.org.br), com 13 itens qualitativos, a fim de gerar um Índice de Caminhabilidade (nível de atratividade para o caminhar) que auxilie na determinação do grau de adequação das calçadas em proporcionar um caminhar seguro, contínuo e confortável. Este formulário é uma proposição inicial e pode ser aperfeiçoado conforme a avaliação de sua eficácia, reformulando ou incorporando novos critérios a partir das diretrizes e resultados observados. Com isso poderemos verificar as condições das calçadas da cidade para propor ações de qualificação que favoreçam os deslocamentos a pé em detrimento dos transportes motorizados.

Av. Pequeno Príncipe



MOBILIDADE

Entre o trevo com a SC-405 e a Servidão Valdemiro José Vieira (SCI-812), que representa trecho de 1,3km, não há conexão viária à direita (sentido praia), e às conexões à esquerda são vias estreitas sem ligação entre elas, não conformando uma malha viária conectada.

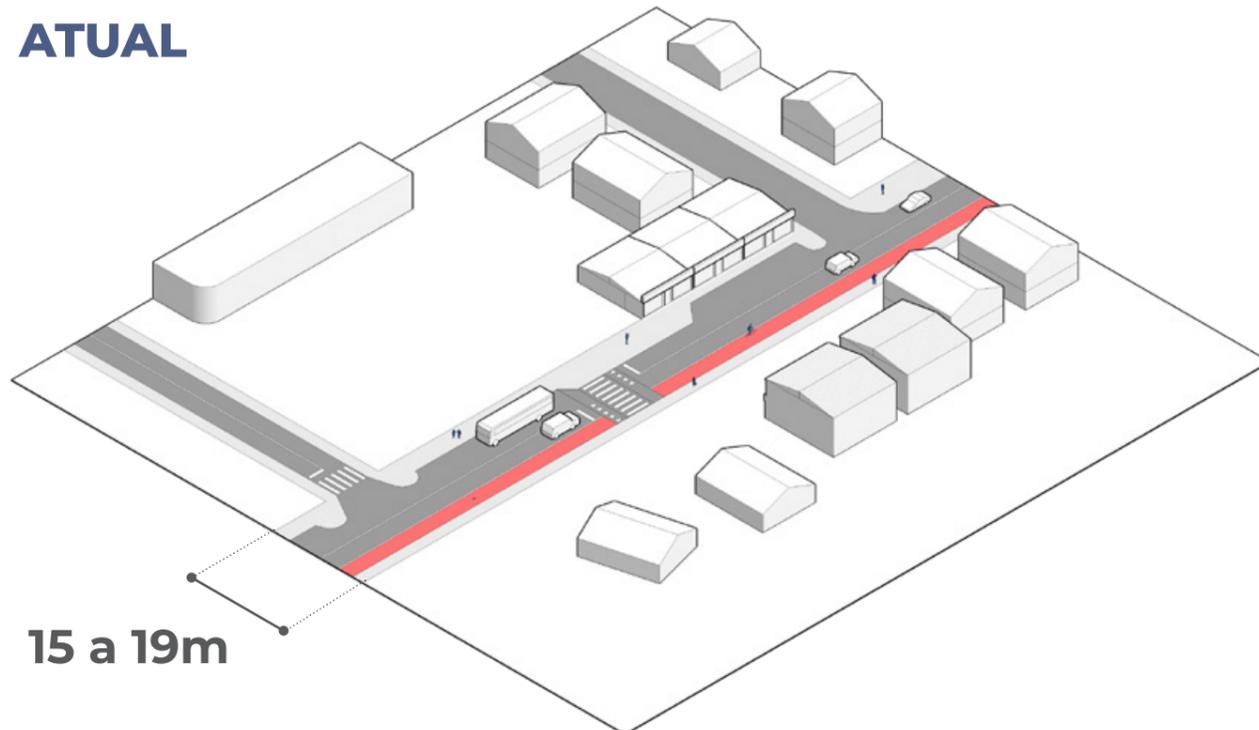
praia as conexões com vias transversais são em maior número, entretanto, nenhuma das vias, principalmente as hierarquizadas estão adequadas à faixa de domínio planejada, necessitando de alargamento viário e ligações entre si.

A partir da Servidão Valdemiro José Vieira (SCI-812) no sentido

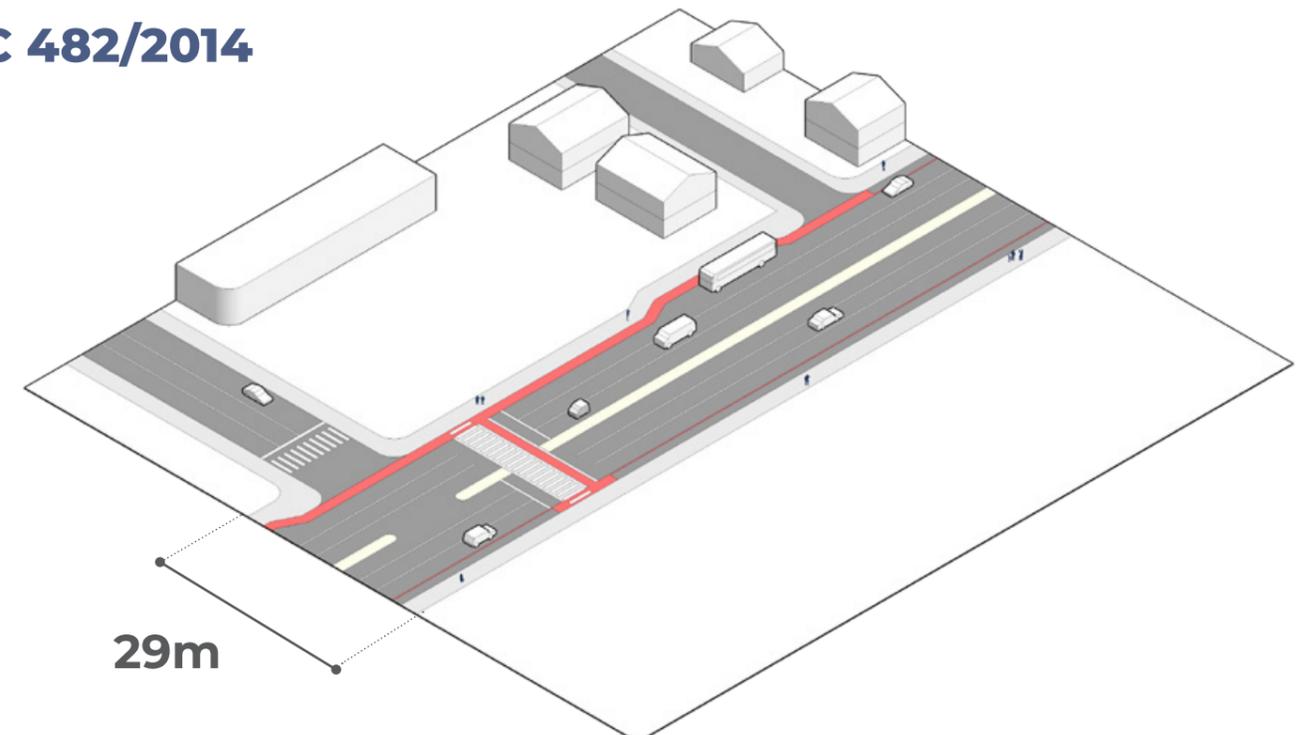
Índice de caminhabilidade:



CENÁRIO ATUAL



CENÁRIO LC 482/2014





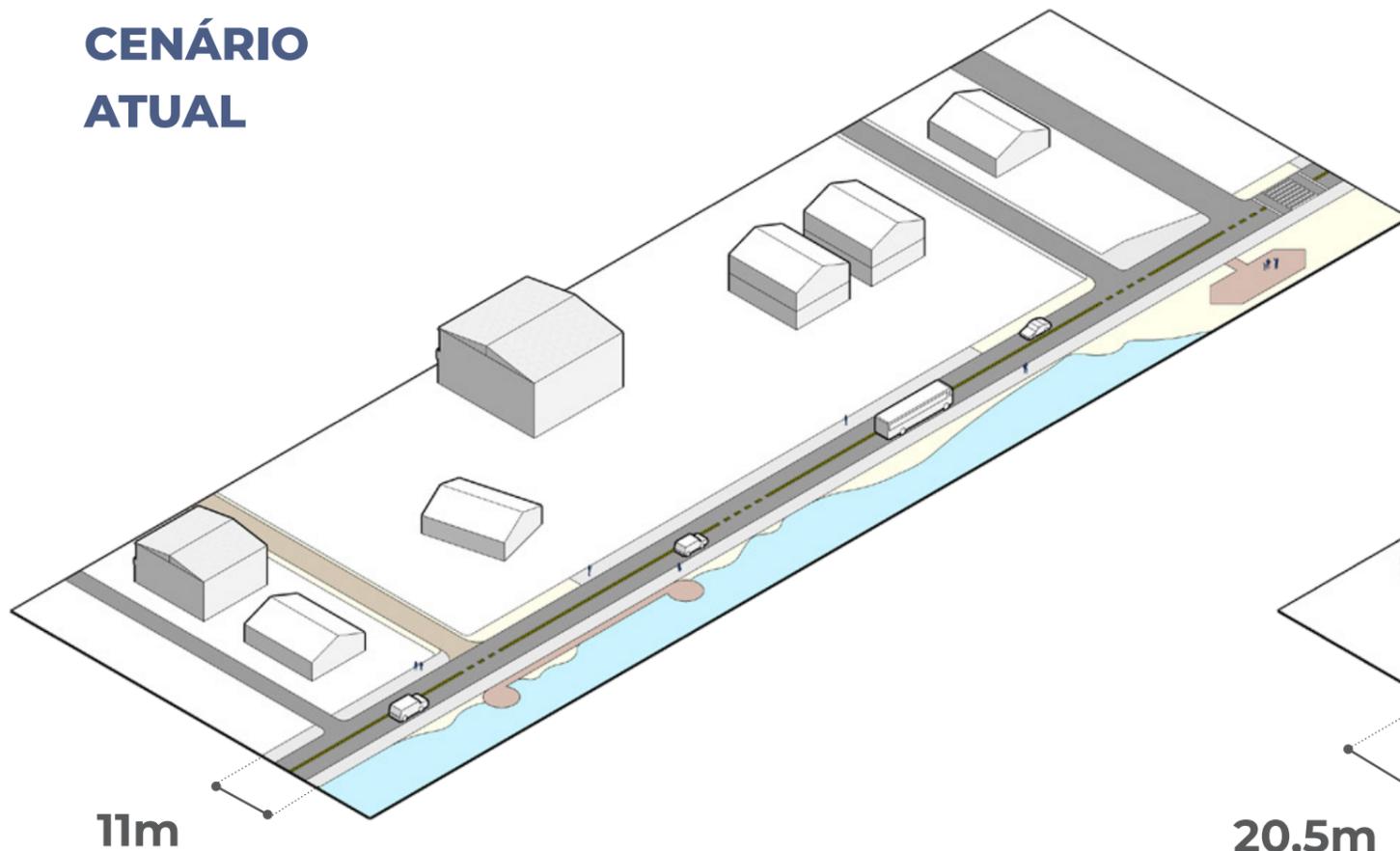
Apresenta elevada quantidade de conexões transversais, em alguns trechos as quadras são inferiores a 50 metros, entretanto, a grande maioria se constitui por servidões estreitas, que não se conectam

entre si e nem todas ligam até a Rodovia Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga (SC-406). Entre suas conexões, se destacam a Rua da Capela, Rua Pau de Canela e Servidão Elpídio da Rocha.

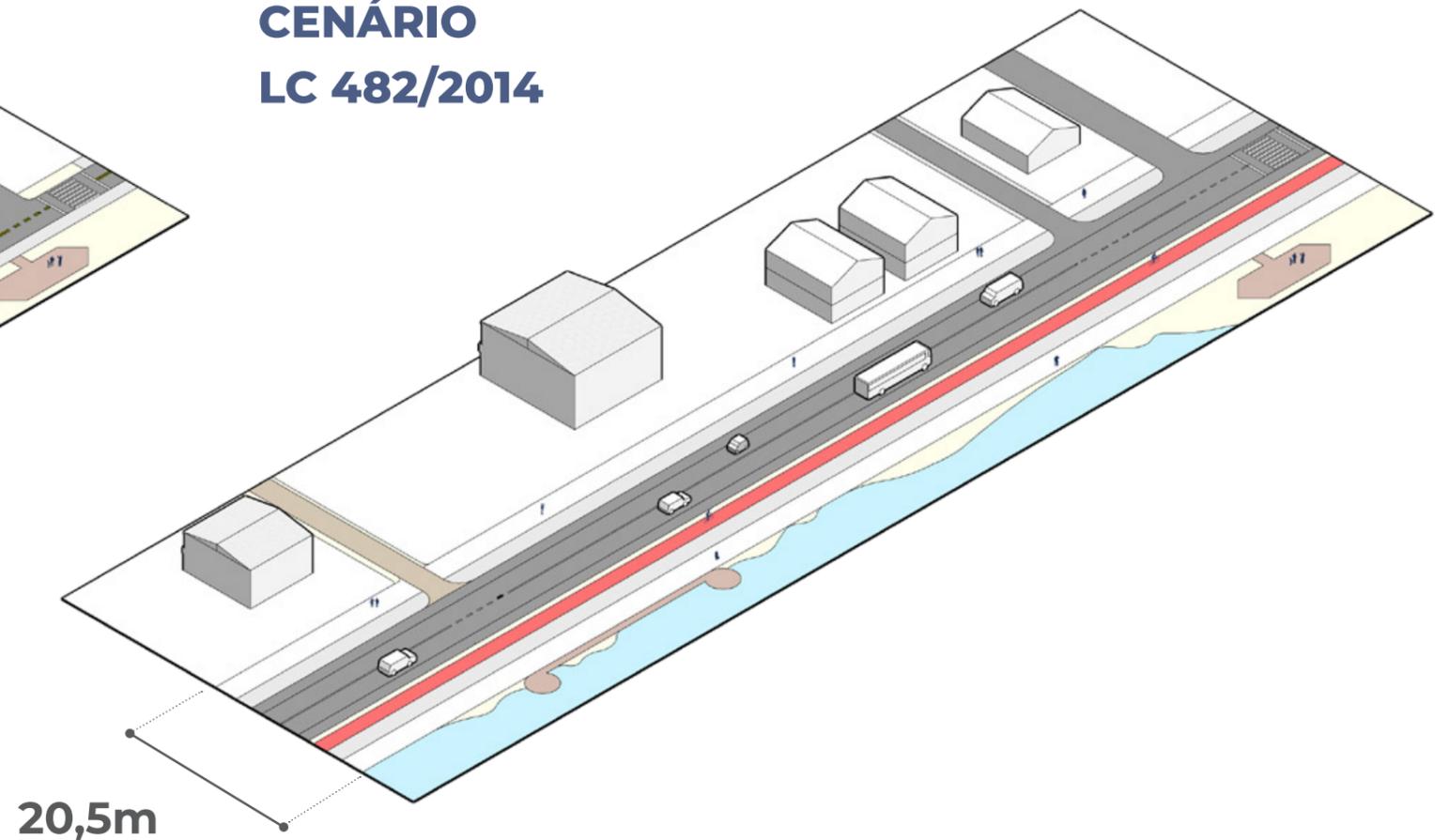
Índice de caminhabilidade:



CENÁRIO ATUAL



CENÁRIO LC 482/2014



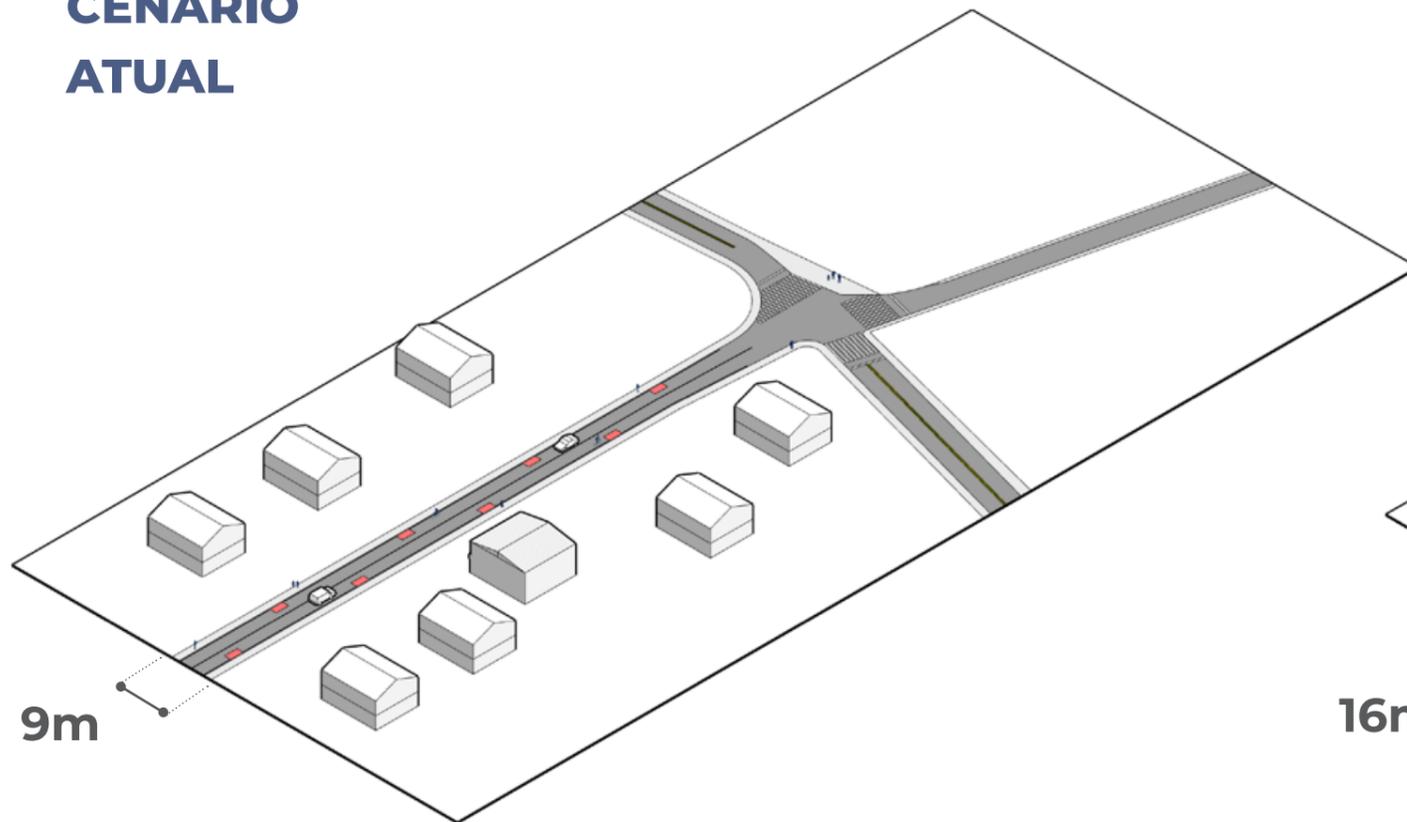


Apresenta quadras bem distribuídas, entretanto, as conexões se convm por vias extensas com poucas ligações entre si.

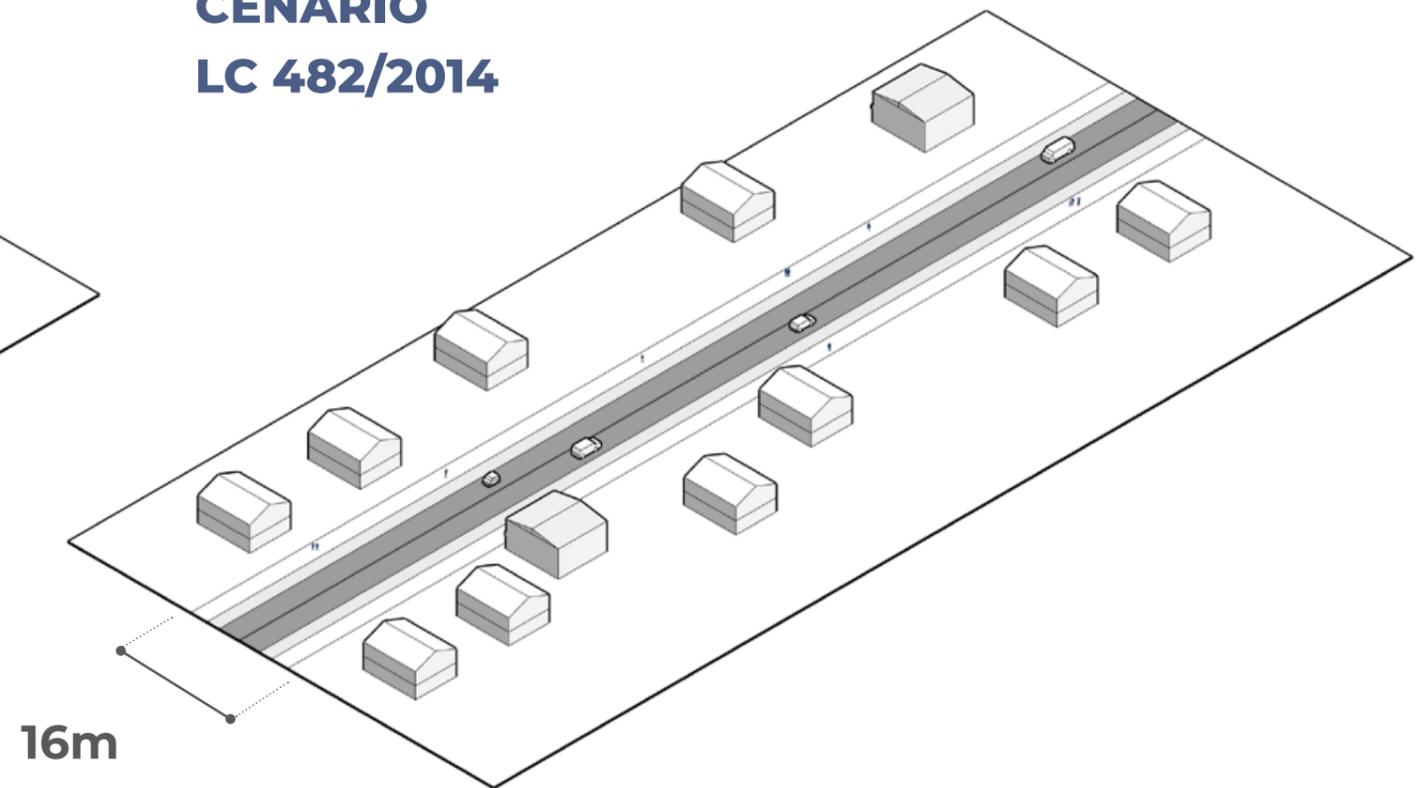
Índice de caminhabilidade:

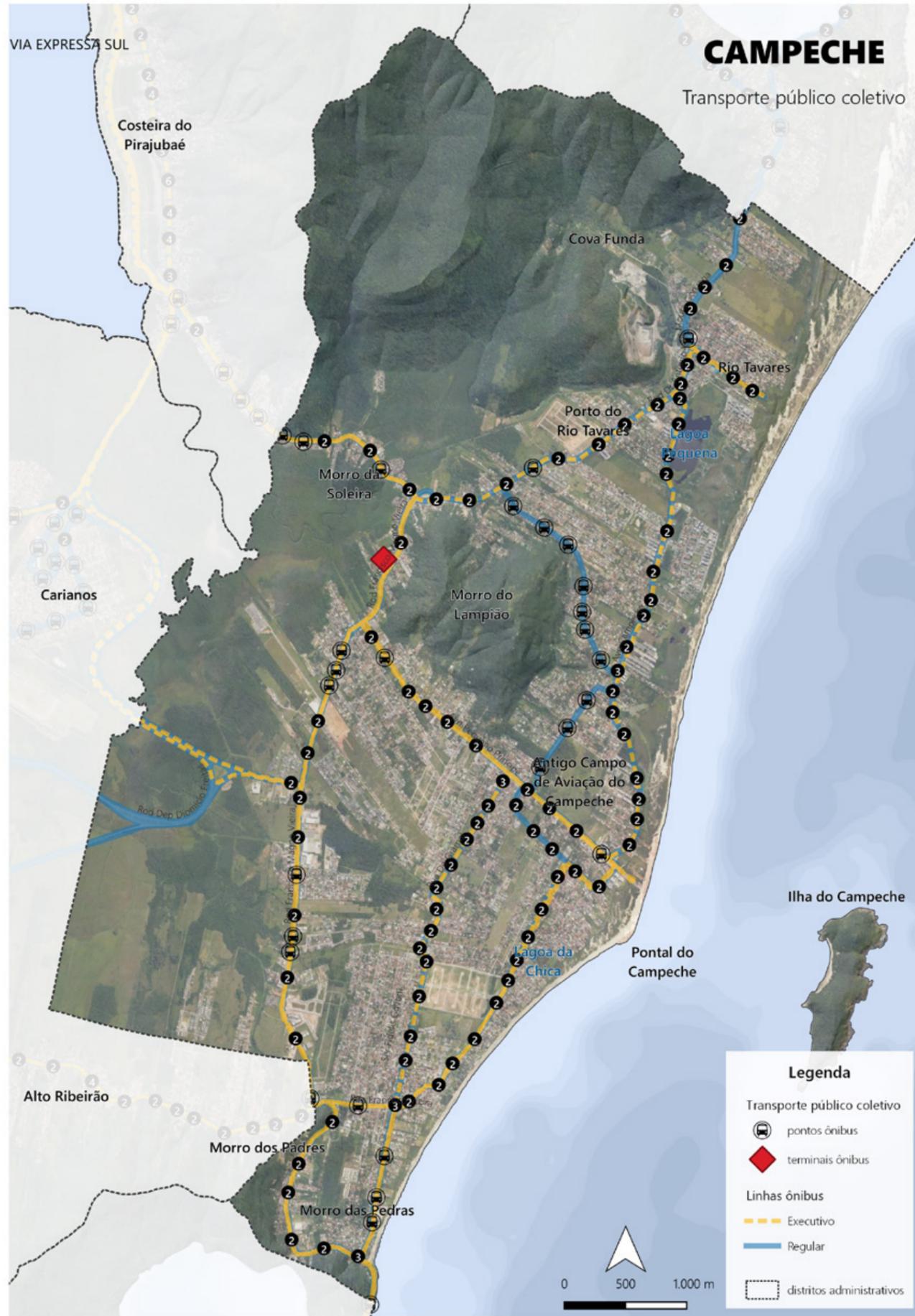


CENÁRIO ATUAL



CENÁRIO LC 482/2014



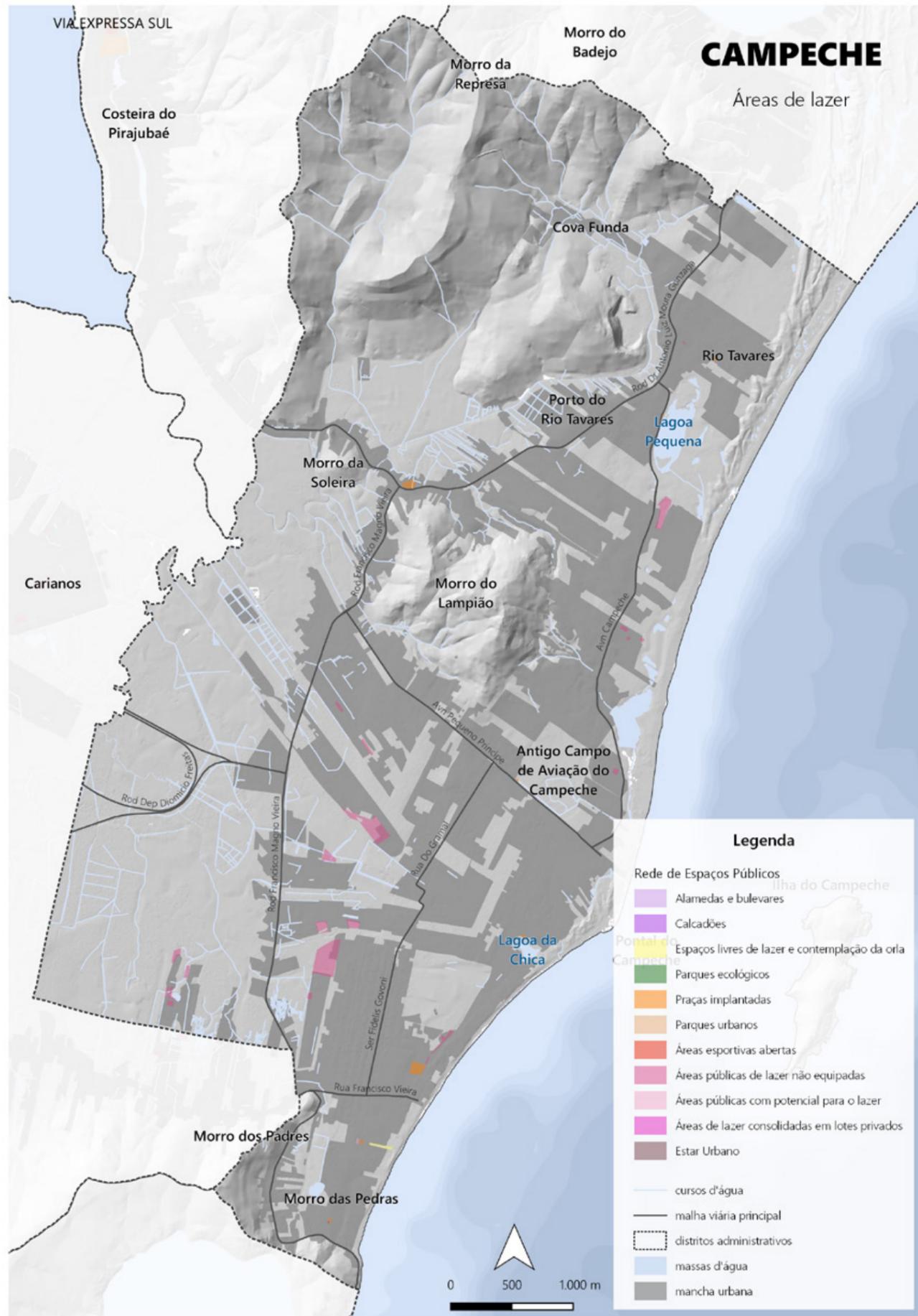


Transporte Coletivo

O sistema de transporte coletivo é operado pelo Consórcio Fênix, sendo o Terminal de Integração TIRIO que alimenta o distrito, no Rio Tavares. O mapa ao lado apresenta as linhas de transporte coletivo municipais, os pontos de paradas e o terminal existente no distrito.

O sistema de transporte coletivo apresenta boa capilaridade, contudo carece de priorização frente aos modos motorizados individuais, o que causa atrasos nas viagens e problemas de sincronização do sistema.

Assim, as análises viárias do presente diagnóstico demonstram a necessidade de maior priorização no distrito dos modos ativos de transporte e do transporte coletivo. A acessibilidade universal também apresenta forte carência e necessita de um olhar aprofundado, visando a inclusão de alternativas de mobilidade que facilitem o amplo acesso aos equipamentos comunitários existentes no distrito com integração entre os espaços públicos existentes e dos que potencialmente possam ser implantados, dando condições para a fruição pública e a acessibilidade ampla e irrestrita.



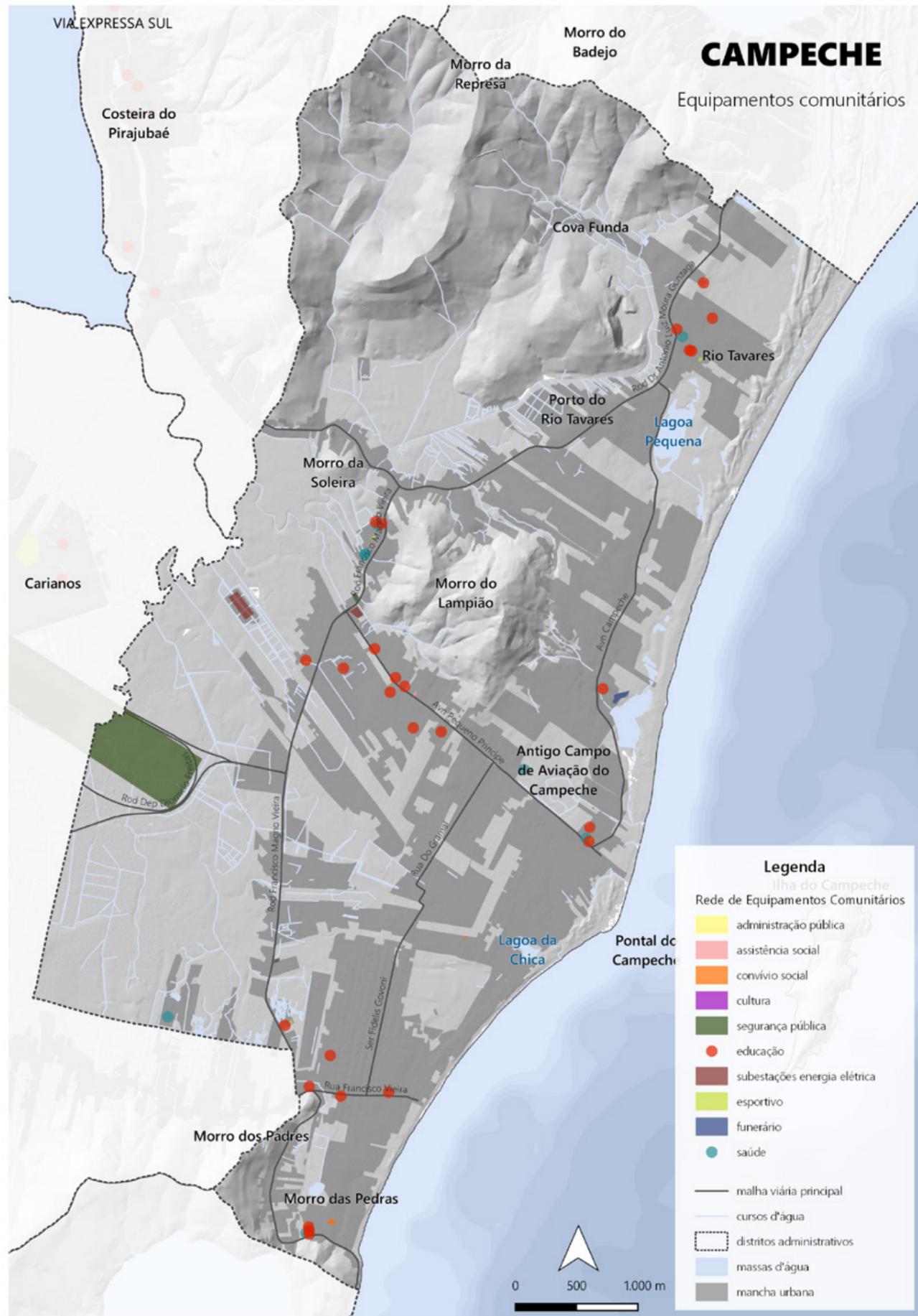
Rede de Espaços Públicos - REP

Com a perspectiva de que os espaços públicos sejam compreendidos em rede, ou seja, conectados entre si, o IPUF estabeleceu como um dos eixos de trabalho a Rede de Espaços Públicos (REP) de Florianópolis. A REP trata-se de um programa que busca a participação e a integração das secretarias envolvidas nas diferentes etapas de planejamento e processos relacionados ao sistema de espaços livres, com foco nas áreas públicas com uso de lazer.

Com a base de dados deste Instituto, foi possível contabilizar 62 espaços livres com uso público de lazer localizados no Distrito.

Espaços livres com uso público de lazer:

Alamedas e bulevares	0
Praças implantadas	8
Grandes aterros	0
Estar urbano	0
Áreas públicas destinadas ao lazer não equipadas	28
Áreas públicas com potencial para lazer	1
Áreas esportivas abertas	1
Parques urbanos	0
Espaços livres de lazer e contemplação da orla	2
Calçadas	0
Áreas naturais tombadas	2
Áreas públicas com vegetação relevante	7
Outras áreas	13



Rede de Equipamentos Comunitários - REC

Os equipamentos comunitários têm uma função importante junto dos demais espaços de acesso e uso público. Com vistas a entender esses espaços de forma integrada aos demais sistemas públicos que dão suporte à mobilidade, lazer e convívio, a Prefeitura, com a coordenação do IPUF, buscou estruturar a Rede de Equipamentos Comunitários (REC) com a participação de todas as secretarias envolvidas com o tema.

Urbanisticamente, os espaços ocupados por equipamentos comunitários constituem uma rede, promovendo o ordenamento urbano, integrando ações voltadas à mobilidade e qualificação urbana do seu entorno, buscando garantir

o amplo acesso por parte da população.

É importante que a distribuição dos equipamentos comunitários no território, bem como as suas funções, estejam em consonância com as demandas da população. Isto requer articulação entre as secretarias/órgãos municipais visando o planejamento, a locação e a implantação adequada para esses equipamentos.

Com a base de dados deste Instituto, foi possível contabilizar 35 equipamentos urbanos ou comunitários de uso público localizados no distrito do Campeche.

Equipamentos urbanos ou comunitários de uso público:

Equipamento de educação	17
Equipamento de administração pública	0
Equipamento de saúde	8
Equipamento de segurança pública	2
Equipamento esportivo	4
Equipamento de cultura	0
Equipamento de assistência social	2
Equipamento de convívio social	2

Rede de equipamentos comunitários

Cabe destacar que estes foram dados referentes a equipamentos urbanos ou comunitários públicos, ou de uso público. Estão incluídos neste estudo equipamentos de uso público que se tratam de empreendimentos particulares com restrição de acesso.



Drenagem urbana

UTP 21 - RIO TAVARES	
Macro drenagem	
Rio Tavares	6.300m
Canal da Tapera	2.900m
Canal da Servidão Manoel do Nascimento	620m
Observações	
A intensa modificação dos canais de drenagem na planície, para diminuir as cheias e a influência de maré, diminuiu o ritmo natural das águas da planície entre - mares e do manguezal.	
Há problemas ambientais ocasionados pelas pressões resultantes da ocupação sobre áreas do manguezal, encostas e cordões de dunas fixas (restinga), descaracterizando e comprometendo estes ecossistemas.	

UTP 22 - MORRO DAS PEDRAS	
Macro drenagem	
Riozinho do Campeche	2.670m
Drenagem ao longo da Av. Pequeno Príncipe	valas com trechos abertos e canalizados, incluindo valas de infiltração
Problemas	
Assoreamento de canal na área alagável localizada na restinga das dunas da Joaquina até o Morro das Pedras, compreendendo toda a orla	



Abastecimento de água

Manancial subterrâneo utilizado e/ou para abastecimento:

Manancial subterrâneo do aquífero do Campeche, com 10 poços tubulares ao longo da planície do Campeche e do Rio Tavares.

Sistemas de abastecimento:

É abastecido pelo Sistema de Abastecimento Costa Sul e Leste (SCSL), cujos mananciais são a Lagoa do Peri e o Aquífero do Campeche.

Reservatórios:

O distrito administrativo possui 1 reservatório no bairro Morro das Pedras.



Esgotamento sanitário

Sistema de esgotamento:

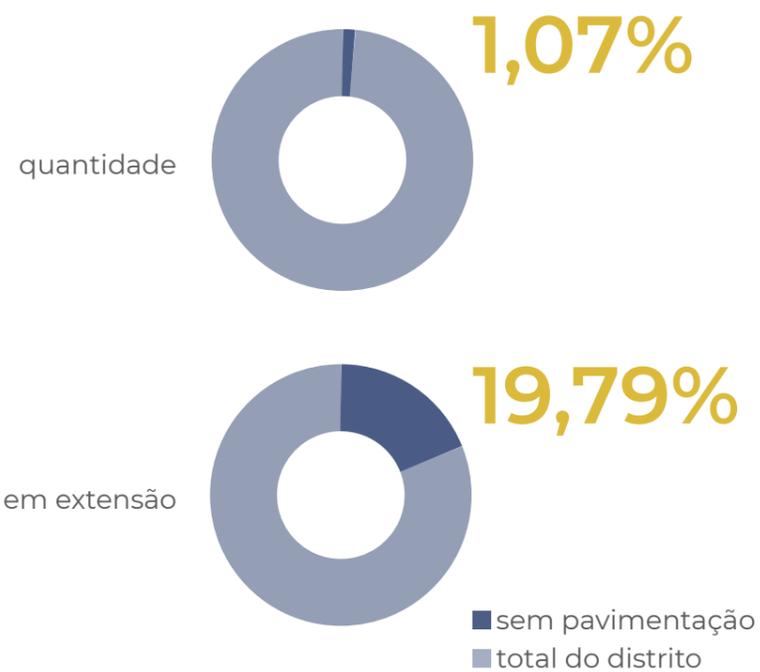
O distrito não possui rede coletora de esgoto e ETE ativas.

Sistema em implantação:

SES Campeche - prevista a implantação de 57 km de redes coletoras, 3.900 mil ligações domiciliares, 07 estações elevatórias e 01 ETE. A conclusão da obra está prevista para dezembro de 2022. Situação atual: obra em execução com 65% de andamento físico acumulado e estudo ambiental em andamento para avaliação do ponto de lançamento do destino final do efluente tratado.



Pavimentação das vias



Quantidade total não pavimentada:

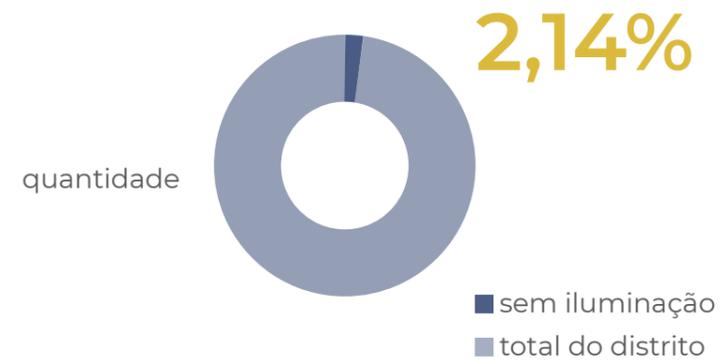
111

Extensão total não pavimentada:

2,192km



Iluminação pública das vias



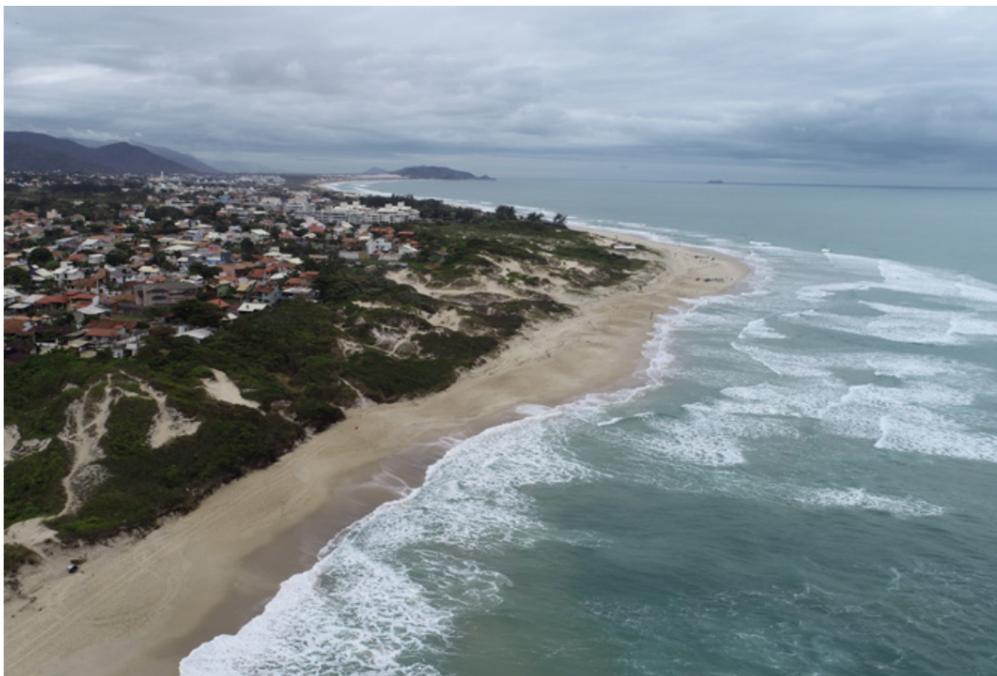
Quantidade total não iluminada:

12



Resíduos sólidos

Ecoponto no Bairro Morro das Pedras.



A comunidade do Campeche possui um forte laço afetivo com o bairro, seja entre os nascidos no local ou entre os que o escolheram como seu lar. É imprescindível que o patrimônio material e imaterial da localidade esteja bem representado no processo de desenvolvimento a ser implementado: fortalecer a identidade local deve ser parte integrante do plano.



O distrito apresenta relevante patrimônio cultural edificado, em que se destaca o Campo de Aviação, construído pela companhia aérea Aéropostale, que construiu e equipou instalações em toda América do Sul para dar apoio às suas operações neste continente. O Casarão dos Pilotos, que servia de dormitório e refeitório para os aeronautas, é o único que resta íntegro em todo o continente. Merece nota a Igreja de São Sebastião do Campeche, tombada pelo Município em 1988, acompanhada do Teatro do Divino e cemitério. A Capela de São Luiz Gonzaga, construída em pedra no Rio Tavares, é fruto do esforço coletivo em mutirão comunitário.

No âmbito das práticas imateriais, a tradição da pesca artesanal,

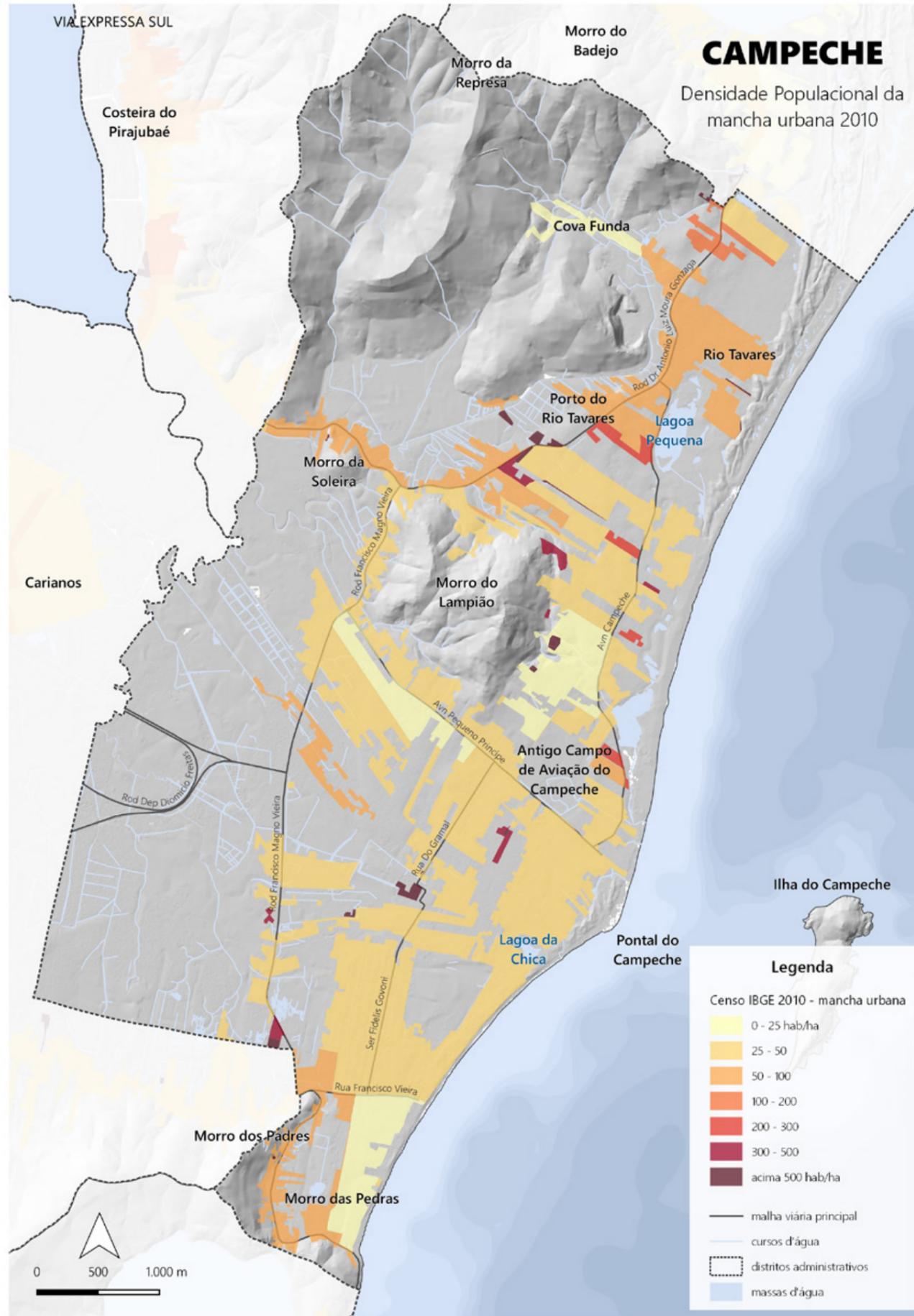
sobretudo da tainha, presente no Campeche, merece destaque como importante elemento componente da cultura de Florianópolis. Há ainda engenhos de farinha e de açúcar em funcionamento, bem como vários que foram ao longo do tempo desativados.

O rico patrimônio natural do distrito é protagonizado pela Ilha do Campeche, tombada em âmbito Federal por seus atributos arqueológicos e paisagísticos, em que há a maior concentração de oficinas líticas e gravuras rupestres do litoral brasileiro. A Lagoa da Chica e a Lagoa Pequena foram tombadas como patrimônio natural do Município em 1988, bem como as dunas do Campeche, em 1985.

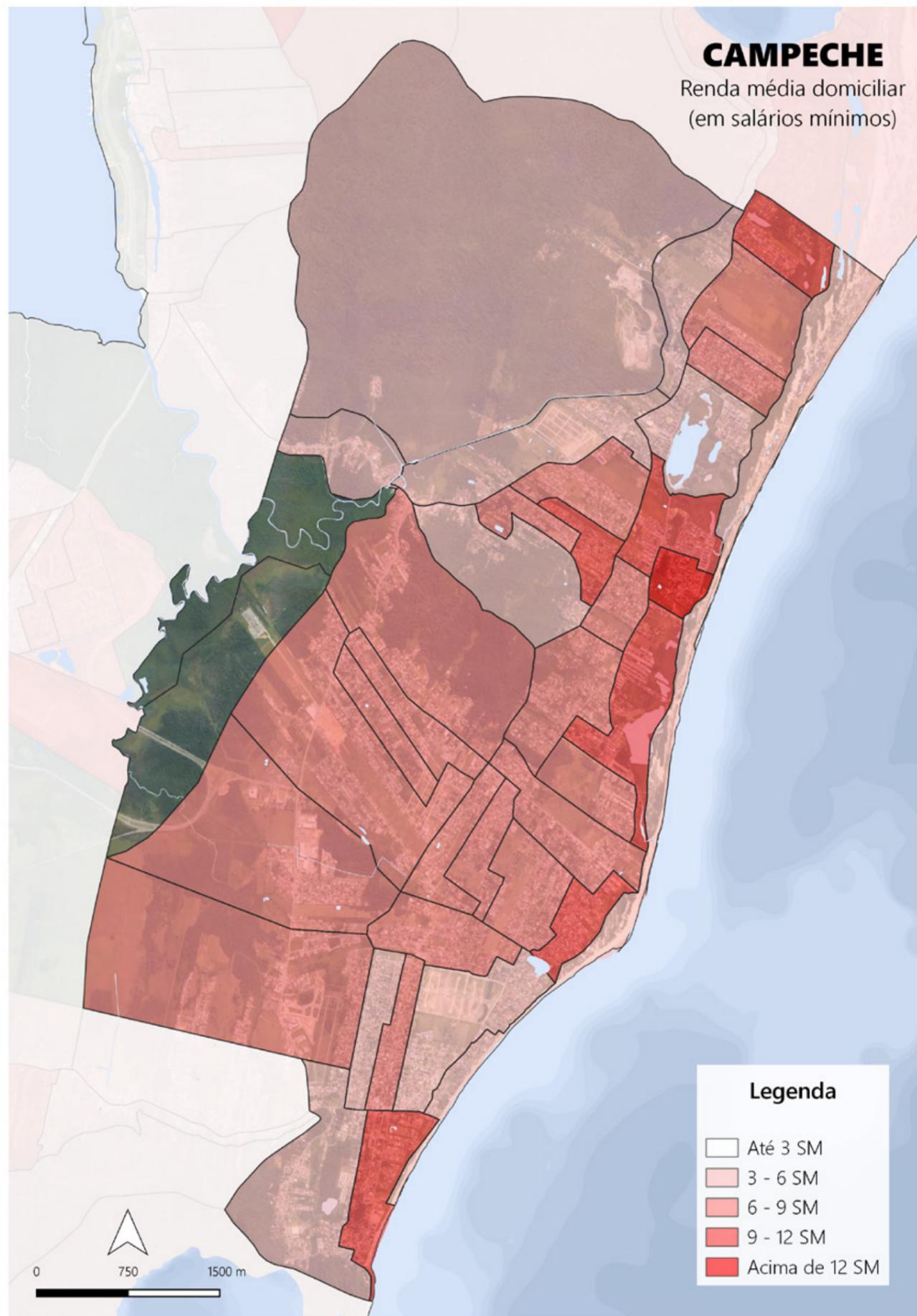


04+

ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS



Partindo para uma análise socioeconômica do distrito, este é composto por 16 Unidades Espaciais de Planejamento, sendo elas: Autódromo, Campeche Central, Campeche Leste, Campeche Norte, Campeche Sul, Fazenda Cordeiro, Fazenda do Rio Tavares, Lagoa Pequena, Lavouras, Moenda, Morro das Pedras, Morro do Lampião, Pedrita, Rio Tavares Central, Rio Tavares Norte, e Sertão da Costeira. O distrito compreende também três localidades, conhecidas como Campeche, Rio Tavares e Morro das Pedras. Para a realização desta pesquisa e obtenção dos dados a partir do Censo Demográfico do IBGE de 2010, foram utilizados como base os setores censitários que englobam o distrito. Os mapas a seguir, de produção própria, foram utilizados como suporte quando abordados as questões de densidade demográfica e percentual de uso residencial.



Como é característico da região Sul do município, o Campeche apresenta baixa densidade demográfica, dificilmente ultrapassando 40 hab/ha. Segundo o IBGE, observa-se que a população de homens e mulheres é bastante equilibrada, composta em 50,6% do total pela população feminina e nos 49,4% restantes pela população masculina. Realizando uma análise estratigráfica desta população, é possível observar que a faixa etária predominante entre homens e mulheres mantém-se entre 25 a 34 anos. Em relação à renda média domiciliar, observa-se que esta varia entre áreas de 4 salários mínimos, até áreas onde a média ultrapassa 13 salários mínimos, principalmente na UEP Lagoa Pequena e arredores.

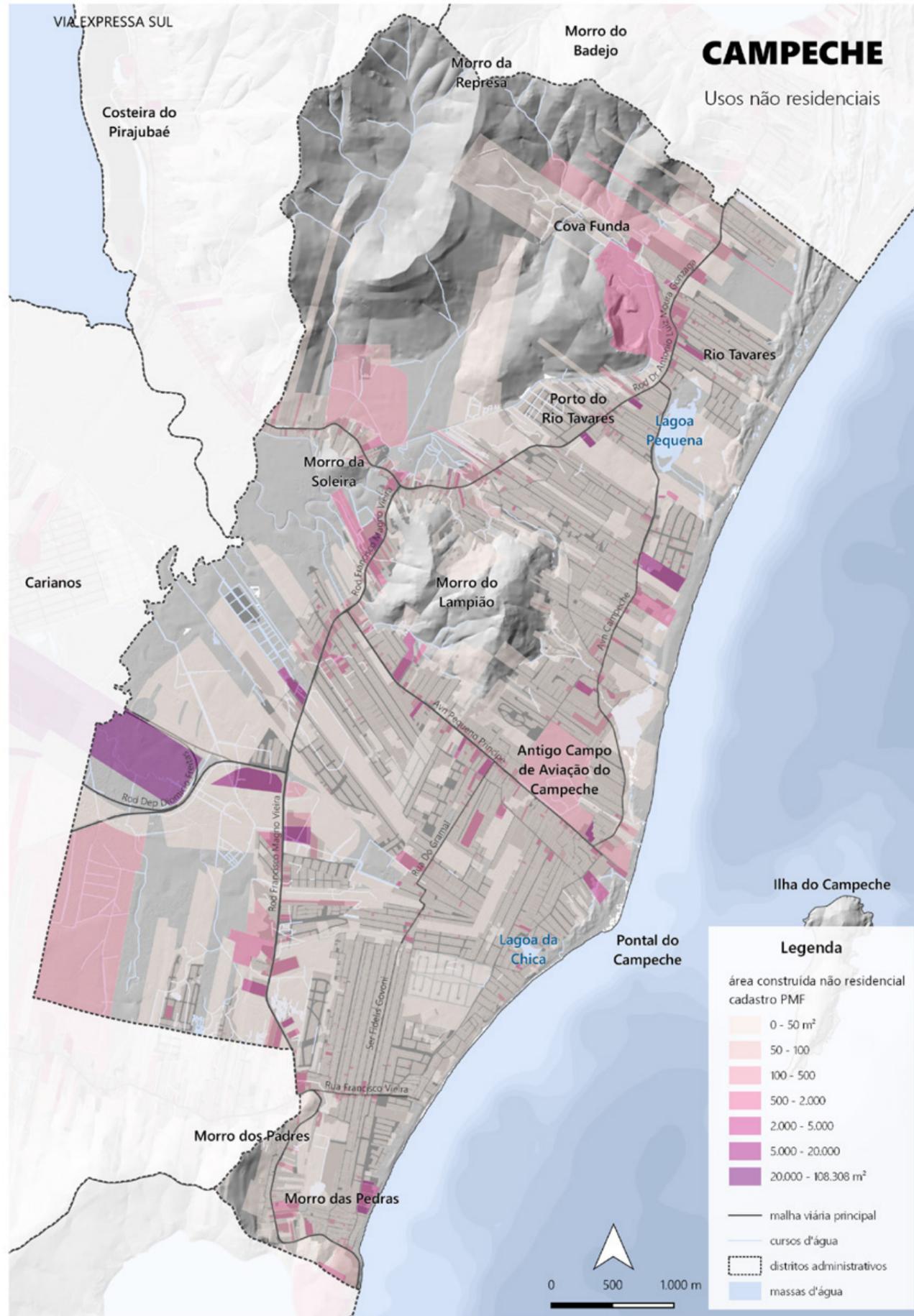
Com relação à educação, inicialmente à sua distribuição espacial, identifica-se a presença de 26 instituições de ensino, distribuídas pelo território, mas com maior concentração na UEP Campeche Central. Estas podem ser públicas ou privadas, e dentre as públicas, encontram-se instituições municipais e estaduais. Quando

observadas as taxas educacionais, constata-se que 98,5% da população residente no distrito é alfabetizada.

A partir das análises de renda, observa-se no distrito do Campeche a existência de áreas com grande concentração de renda, fortemente relacionadas com a proximidade à orla marítima, a regularidade fundiária e a ligação direta com a paisagem urbana local, demonstrando que a tendência de valorização e maiores rendimentos ocorre principalmente nas regiões próximas à Av. Campeche e ao loteamento Novo Campeche.

Percebe-se a presença de áreas de menor renda no entorno do Morro das Pedras, região com tendência de depreciação de valor causada principalmente pela maior carência de infraestrutura urbana. É um local com ocupações irregulares e informalidade urbana, e que necessita de um olhar especial voltado à regularização fundiária e estabelecimento de condições de infraestrutura adequada, sem que para tanto promova a gentrificação.

4.2 DENSIDADE DE EMPREGOS - ATIVIDADES ECONÔMICAS



A estrutura comercial e de serviços do distrito do Campeche é caracterizada principalmente por comércios de pequeno a médio porte e serviços. O mapa ao lado apresenta a concentração de usos não residenciais existentes a partir do cadastro municipal para a área.